

Beschlussempfehlung und Bericht

des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

zu dem Antrag der Abgeordneten Isabelle Vandre, Janine Wissler, Doris Achelwilm, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/6020 –

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

A. Problem

Die antragstellende Fraktion Die Linke führt aus, dass ein Treiber des zunehmenden Mangels an angemessenen und bezahlbaren Wohnraum die zunehmende Deregulierung und Finanzialisierung des Wohnungsmarktes sei. Wohnungen würden primär als Finanzanlage betrachtet. Statt der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum stünden Aktionärsinteressen und deren Erwartung auf kurzfristige, hohe Rendite im Vordergrund.

B. Lösung

Der Antrag der Fraktion Die Linke sieht vor, dass der Deutsche Bundestag die Bundesregierung auffordern soll,

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,
 - aa) deren Anteile an in- oder ausländischen Finanzmärkten gehandelt werden (im Wesentlichen Aktiengesellschaften, Societas Euro-

- paea und Kommanditgesellschaft auf Aktien, die börsennotiert sind),
- bb) die ihre Eigentums- und Beherrschungsverhältnisse nicht offenlegen oder ihre Gewinne in sog. Steueroasen verlagern,
 - cc) die den Nachweis nicht erbringen können, dass ausreichende Gelder für Instandsetzungen und Erneuerungsmaßnahmen zurückgelegt wurden,
 - dd) 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.

Ablehnung des Antrags mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Der Antrag diskutiert keine Kosten.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag auf Drucksache 21/6020 abzulehnen.

Berlin, den 24. Juni 2026

Der Finanzausschuss

Christian Görke
amtierender Vorsitzender

Isabelle Vandre
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Isabelle Vandre

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag auf **Drucksache 21/6020** in seiner 80. Sitzung am 21. Mai 2026 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Antrag der Fraktion Die Linke sieht vor, dass der Deutsche Bundestag

I. das Problem der Spekulation mit Wohnraum wie im Antrag dargelegt feststellt und

II. die Bundesregierung auffordern soll,

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,
 - aa) deren Anteile an in- oder ausländischen Finanzmärkten gehandelt werden (im Wesentlichen Aktiengesellschaften, Societas Europaea und Kommanditgesellschaft auf Aktien, die börsennotiert sind),
 - bb) die ihre Eigentums- und Beherrschungsverhältnisse nicht offenlegen oder ihre Gewinne in sog. Steueroasen verlagern,
 - cc) die den Nachweis nicht erbringen können, dass ausreichende Gelder für Instandsetzungen und Erneuerungsmaßnahmen zurückgelegt wurden,
 - dd) 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.

III. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat den Antrag in seiner 26. Sitzung am 24. Juni 2026 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Finanzausschuss hat den Antrag auf Drucksache 21/6020 in seiner 38. Sitzung am 24. Juni 2026 erstmalig und abschließend beraten.

Der **Finanzausschuss** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/6020.

Die **Fraktion der CDU/CSU** verwies auf die Angebotskrise am Wohnungsmarkt, die vor allem in Ballungsgebieten bestehe. Es werde zu wenig gebaut, um die Nachfrage zu befriedigen. Dadurch stiegen die Preise. Zusätzliche Regulierungen oder eine Enteignung schufen keine einzige zusätzliche Wohnung. Die Fraktion Die Linke benenne einen Bedarf von 1,4 Millionen zusätzlichen Wohnungen in Deutschland. Die logische Konsequenz sei, dass es einer verstärkten Bautätigkeit und nicht zusätzlicher Regulierungen bedürfe.

Die Fraktion Die Linke stelle in ihrem Antrag fest, dass sich nur eine Million der 20 Millionen Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Besitz börsennotierter Immobilienkonzerne befänden. Es sei unklar, wie sich das Wohnungsangebot durch Maßnahmen gegen die Eigentümer von fünf Prozent der Wohnungen verändern sollte.

Deutschland habe bereits einen sehr stark regulierten Wohnungsmarkt. Es gebe die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen, den Kündigungsschutz, die Sozialbindung, die Milieuschutzsatzung und zahlreiche weitere Vorgaben. Deutschland gehöre damit in Europa zu einem der am stärksten regulierten Märkte. Der Antrag sehe nun weitere Regelungen vor. Der Staat solle zukünftig genehmigen, wenn ein Unternehmen mehr als 50 Wohnungen halte. Eine Genehmigung könne demnach nur erfolgen, wenn mehr als 30 Prozent der Wohnungen mit Sozialbindung vermietet würden.

Der Antrag der Fraktion Die Linke gehe in die völlig falsche Richtung. Es sei notwendig, Investitionen insbesondere in den Neubau anzureizen, statt Investoren mit immer neuen Regulierungen zu verschrecken.

Die **Fraktion der AfD** erklärte, die Initiative der Fraktion Die Linke sei kein sozialpolitischer Antrag. Vielmehr handle es sich um einen Angriff auf die Grundlagen der freien Gesellschaft. Die Fraktion Die Linke wolle Eigentum antasten, Märkte abwürgen und den Staat zum Verwalter privaten Wohnraums machen. Das klinge möglicherweise nach Fürsorge, sei aber in Wahrheit der alte Reflex: Wenn der Sozialismus scheitere, mache man eben noch mehr Sozialismus. Das schade Deutschland, und zwar nicht nur morgen, sondern bereits heute.

Jeder Investor, der die Nachricht lese, dass Deutschland Eigentum per Gesetz enteigne und Verkäufe erzwingen, ziehe seine Schlussfolgerungen. Kein Pensionsfonds, kein Bauträger und kein mittelständischer Projektentwickler werde in einem Land Wohnraum schaffen, in dem der Staat ihm morgen vorschreibe, was er mit seinem Eigentum zu tun habe. Das Ergebnis seien noch weniger Neubau, höhere Mieten und noch mehr Wohnungsnot. Die Fraktion Die Linke löse das Problem nicht, sondern verschlimmere es strukturell und dauerhaft.

Es seien nicht die Konzerne, die unter den Folgen einer solchen Politik litten, da diese ausweichen könnten. Es litten normale Mieter und der Mittelstand in Deutschland, der von der Politik seit Jahren vergessen werde. Deutschland habe zu viel Staat, zu viele Vorschriften, zu viele Auflagen und zu viele Steuern. Nun sollten es nach dem Willen der Fraktion Die Linke noch mehr werden. Jedes neue Gesetz, das das Bauen verteuere und Vermieter kriminalisiere, verringere das Wohnungsangebot. Als PDS habe Die Linke im Berliner Senat gesessen und im Jahr 2004 65 000 kommunale Wohnungen an US-Investoren verkauft, vermutlich zu einem geringen Preis. Dabei

handele es sich um exakt die Wohnungen, die heute Vonovia gehörten. Die Brandstifter kämen also nun als Feuerwehr daher.

Deutschland brauche keine Vergesellschaftung. Deutschland brauche Freiheit: die Freiheit zu bauen, die Freiheit, Eigentum zu erwerben, und die Freiheit von einem Staat, der sich zunächst als Preistreiber aufführe und sich anschließend als Retter verkleide. Man brauche weniger Bürokratie, weniger Energieauflagen, weniger Steuern auf Bauen und Wohnen sowie eine Zuwanderungspolitik, die das Angebot nicht weiter sprengt.

Denn das Wohl der Menschen in Deutschland hänge nicht von Verstaatlichungsfantasien aus dem letzten Jahrhundert ab. Es hänge von Verlässlichkeit, Eigentum und einer Wirtschaftsordnung ab, die Leistung belohne statt bestrafe. Deswegen lehnte die Fraktion der AfD den vorliegenden Antrag ab.

Die **Fraktion der SPD** führte aus, die Fraktion Die Linke stelle die großen Wohnungsunternehmen und ihre Renditeerwartungen erneut als Hauptproblem des deutschen Wohnungsmarktes dar. Dabei liege deren Anteil am Mietwohnungsmarkt in Deutschland nur bei etwa fünf Prozent. Diese Wohnungsunternehmen unterlägen darüber hinaus denselben Regeln wie alle anderen privaten Vermieter auch. Es gäbe daher keinen ernsthaften Effekt, wenn man Wohnungsunternehmen durch andere private Vermieter ersetzen würde. Vor allem mit kleineren privaten Vermietern gebe es das eine oder andere Problem, etwa bei möblierten Vermietungen.

Die Antragsteller wollten nicht verstehen, dass der Wohnungsmarkt eine gesunde Mischung brauche: aus privaten Vermietern – sowohl großen als auch kleinen – aus kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern sowie aus sozialem Wohnungsbau und staatlicher Bauaktivität.

Die Präsenz privater Vermieter bringe Vorteile für den Wohnungsmarkt. Sie bewirtschafteten Wohnungsbestände effizient, reagierten schnell auf veränderte Nachfragebedingungen und bauten zudem innovativ. Große Kapitalgesellschaften könnten durch ihren Zugang zu den Kapitalmärkten auch große Investitionen mobilisieren, die in Deutschland dringend benötigt würden – für den Neubau, aber auch für die Bestandssanierung.

Die Fraktion der SPD stimme zu, dass der soziale, kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbau in den letzten Jahrzehnten seit der Wiedervereinigung einen zu großen Anteil am Markt verloren habe. Deshalb stärke die derzeitige Koalition diese Säulen mit massiven Fördermaßnahmen. Die Fraktion der SPD befürworte außerdem eine Bundesbaugesellschaft, die einen weiteren Beitrag zum Wohnungsbau leisten solle. Letztlich werde eine gesunde Mischung benötigt. Die Wohnungskrise werde nicht dadurch gelöst, dass man Bauträger und Investoren in Freund und Feind aufteile und versuche, die vermeintlichen Gegner zu enteignen. Stattdessen müsse das Angebot erhöht werden. Daran arbeite die Koalition aus CDU/CSU und SPD.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** bezeichnete das Thema „Wohnen“ als die große soziale Frage der Gegenwart. Hierin seien sich alle einig. In vielen Gegenden in Deutschland sei es nur schwer möglich, eine Wohnung zu finden. Es sei zu einfach zu sagen, dass nur „Bauen“ die Lösung sei. Dies gelte auch für andere Einzelmaßnahmen. Das Problem sei ganzheitlich zu betrachten. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN teile die Problemanalyse des vorliegenden Antrags zum großen Teil. Sie arbeite seit Längerem am Konzept der neuen Wohngemeinnützigkeit. Die Ampelkoalition habe hierfür im Steuerrecht schon erste Schritte dazu vorgenommen. In Hamburg gebe es ein erstes Unternehmen in diesem Bereich, dessen Erfahrungen positiv seien. Ein neuer gemeinnütziger Wohnsektor sollte noch stärker vorangebracht werden. Dieses Anliegen sollte die Koalition aufgreifen.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setze sich außerdem für eine Stärkung der Ideen des sozialen Wohnungsbaus, des gemeinnützigen Bodenfonds, des Mietkaufs und der Wohneigentumsförderung für Familien ein.

Der vorliegende Antrag fordere Maßnahmen, die einen hohen bürokratischen Aufwand verursachten und kaum umsetzbar seien. Außerdem lehne die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eine pauschale Vergesellschaftung des Bestandes von Unternehmen ab 3 000 Wohneinheiten ab. Zudem lasse der Antrag offen, wie dies vollzogen werden und wer die Wohnungen nach der Vergesellschaftung verwalten sollte.

Insgesamt enthielt sich die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum vorliegenden Antrag.

Die **Fraktion Die Linke** stellte fest, dass es regelmäßig vorkomme, dass im Bundestag verschiedene Fraktionen erklärten, die Wohnraumversorgung sei die soziale Frage der Zeit. Die entscheidende Frage sei jedoch, wie man mit dieser Problembeschreibung umgehe und welche Maßnahmen daraus abgeleitet würden.

Wenn man konstatiere, dass es sich um ein Versorgungsproblem handle, dessen man sich annehmen müsse, und man die soziale und öffentliche Aufgabe wahrnehmen wolle, die Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, dann müsse man als Erstes denjenigen einen Riegel vorschieben, die nichts anderes täten, als möglichst viel Profit aus den Mieten herauszuziehen.

Selbst wenn man der These der Koalitionsfraktionen folgen würde, dass „Bauen, Bauen, Bauen“ das Problem löse, stelle sich die Frage, wer eigentlich baue und was gebaut werde. Das Problem sei umfassender als die Frage des Bauens. Man müsse sich vergegenwärtigen, dass es Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt gebe, die Geld aus den Wohnungen herauszögen und als Rendite ausschütteten. Dadurch entstehe keine einzige neue Wohnung und werde keine einzige Wohnung saniert. Dies belaste lediglich die Menschen, die ohnehin jeden Euro umdrehen müssten und nicht wüssten, wie sie ihre Miete bezahlen sollten.

Der vorliegende Antrag verfolge dagegen den Ansatz, denjenigen den Marktzugang zu verwehren, die beispielsweise im Jahr 2023 von jedem gezahlten Euro 41 Cent als Gewinn abgeführt hätten.

Im Übrigen wäre eine Marktzugangsbeschränkung auf dem Wohnungsmarkt nichts Neues. Es gebe Wirtschaftsbereiche, in denen Marktzugangsbeschränkungen bereits gängige Praxis seien, und zwar genau aus der Verantwortung der öffentlichen Daseinsvorsorge heraus. Diese fordere die Fraktion Die Linke auch für den Wohnungsmarkt ein.

Die Koalitionsfraktionen hätten argumentiert, dass im Antrag lediglich von börsennotierten Wohnungsunternehmen die Rede sei, die nur etwa fünf Prozent der vermieteten Wohnungen in Deutschland besäßen. Doch der Fraktion Die Linke gehe es nicht nur um börsennotierte, sondern auch um andere Wohnungsunternehmen, die massiv Gewinne ausschütteten – auch an ihre Geschäftsführungen –, und die kein Interesse an einer sozialen Wohnraumversorgung zeigten. Außerdem vernachlässige die Koalition, dass es Regionen gebe, in denen der Durchschnittswert von fünf Prozent wenig aussagekräftig sei. Vielmehr müsse man genau betrachten, wie stark börsennotierte Unternehmen in den jeweiligen Regionen tätig seien. Ihr Anteil am Wohnungsbestand liege in Berlin mittlerweile bei 16 Prozent. In Leipzig sowie Erfurt betrage der Wert neun Prozent. Das bedeute, dass die Verschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt durch diese Unternehmen mit befördert werde. Dabei dürfe man nicht länger zuschauen.

Der vorliegende Antrag sei Teil eines Maßnahmenkatalogs wohnungspolitischer Vorschläge, den die Fraktion Die Linke regelmäßig in den Bundestag einbringe. Neben der Abschaffung von Steuervorteilen, einem Mietendeckel und einer wirklich schlagkräftigen neuen Wohngemeinnützigkeit fordere sie, denjenigen die Profitmarge zu kappen, die keinerlei Verantwortung für die Wohnungskrise und für die öffentliche Daseinsvorsorge übernähmen. Jeder müsse ein Interesse daran haben, die Wohnungskrise zu beenden, und müsse Verantwortung übernehmen. Dazu gehöre auch, dass sich Wohnungsunternehmen mit mehr als 50 Wohneinheiten verpflichteten, bestimmte Standards einzuhalten.

Der vorliegende Antrag werde von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Berliner Abgeordnetenhaus unterstützt. Daher hoffe die Fraktion Die Linke auf eine entsprechende Unterstützung auch im Deutschen Bundestag.

Die Lage sei viel zu ernst, als dass man weiterhin zuschauen sollte, wie Vonovia, LEG Immobilien und andere Unternehmen in Zeiten von Krise, Inflation und Zinserhöhungen den Druck auf die Mieterinnen und Mieter immer weiter erhöhten. Diese Unternehmen hätten im Geschäftsjahr 2025 1,5 Milliarden Euro Gewinn ausschütten können. Dies geschehe zulasten der Mieterinnen und Mieter und deren Bezahlbarkeit des Lebens.

Berlin, den 24. Juni 2026

Isabelle Vandré
Berichterstatterin