

Beschluss des SPD-Parteivorstandes vom 18.05.2026

Unsere Politik für bezahlbares Wohnen in Ballungsräumen: Bauen beschleunigen, Gemeinwohl stärken, Mieten begrenzen

Miete und Nebenkosten belasten immer mehr Menschen in Deutschland erheblich. Das betrifft das ganze Land – vor allem aber Mieter*innen in Ballungsräumen und Metropolen wie Berlin. Insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen müssen vielerorts mehr als ein Drittel ihres Netto-Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden, teils 40 Prozent oder mehr. In den 14 größten Städten Deutschlands haben sich die Angebotsmieten zwischen 2010 und 2024 im Durchschnitt verdoppelt. Befristete und möblierte Angebote werden in angespannten Wohnungsmärkten genutzt, um die Mietpreisbremse zu umgehen. Gleichzeitig bleiben Familien in zu kleinen Wohnungen oder Auszubildende pendeln zwei Stunden, weil sie in der Stadt nichts Bezahlbares finden. Wer eine Wohnung hat, hat Angst, sie zu verlieren.

Für uns gilt: Wohnen ist keine Ware wie jede andere. Wir stehen an der Seite der Mieter*innen. Wir sorgen dafür, dass mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird, das Gemeinwohl gestärkt wird und Mieter*innen wirksam geschützt werden. Daran richten wir unsere Politik aus, in Berlin und im ganzen Land.

Wir machen Tempo beim Bauen

Wer die Mieten dauerhaft in den Griff bekommen will, muss dafür sorgen, dass schneller mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird. Die SPD in der Bundesregierung arbeitet genau daran:

- Bis 2029 investiert der Bund 23,5 Milliarden Euro in den sozialen Wohnungsbau, in die Städtebauförderung und in das Programm „Junges Wohnen“. Das ist so viel wie nie zuvor. Hinzu kommt das Programm „Gewerbe zu Wohnen“, mit dem leerstehende Gewerbeimmobilien zu Wohnungen umgebaut werden können. Allein 2026 stellt der Bund dafür 300 Millionen Euro bereit, mit Zuschüssen von bis zu 30.000 Euro pro Wohnung.
- Mit der Modernisierung des Baugesetzbuchs sollen Kommunen stärkere Vorkaufsrechte bekommen. Wir haben außerdem bereits den Umwandlungsschutz verlängert. Damit dürfen Mietwohnungen in angespannten Wohnungsmärkten nicht ohne Weiteres in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.
- Mit dem Gebäudetyp E schaffen wir Rechtssicherheit für einfacheres und günstigeres Bauen jenseits überzogener Komfortstandards.
- Mit dem Bau-Turbo können Kommunen schnelles Baurecht schaffen, ohne sich wie bisher in jahrelangen Verfahren zu verlieren. Was vorher Jahre dauerte, soll jetzt in Monaten möglich sein.

Die ersten Effekte werden sichtbar. 2025 wurden 23.200 Wohnungen mehr genehmigt als im Vorjahr. Das ist ein Plus von 10,8 Prozent. Aber wir sind noch lange nicht da, wo wir sein müssen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt gerade in den Großstädten gewaltig.

Die eigenen vier Wände sind und bleiben für viele Menschen ein Lebensziel. Angesichts stark gestiegener Kosten für Bauland, Materialien und Dienstleistungen ist dieser Wunsch aber heute für zu wenig Menschen realisierbar. Wir wollen, dass er wieder erfüllbar ist. Wer im Eigenheim wohnt, entlastet den Mietmarkt und wer selbst baut, vergrößert das Wohnraumangebot. Deshalb haben wir die Förderung des EH55-Standards befristet wieder aufgenommen und verbessern den Zugang zu staatlichen Förderprogrammen.

Wir stärken das Gemeinwohl

Unsere oberste Priorität ist, Wohnungen zu schaffen, die sich auch Pflegekräfte, Erzieherinnen und Familien leisten können. Wir wollen dafür sorgen, dass das, was heute gebaut wird, auch dauerhaft bezahlbar bleibt. Deshalb stärken wir kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, die soziale Wohnraumförderung und die neue Wohngemeinnützigkeit. Wir organisieren damit wirksame und dauerhafte Gegengewichte zum Renditedruck am Wohnungsmarkt.

Die von der SPD geforderte Bundesgesellschaft für bezahlbaren Wohnungsbau soll ein gewichtiger Akteur für eine gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft sein. Der SPD-Parteivorstand treibt zusammen mit dem Bauministerium die Umsetzung voran. Klar ist: Die Bundesgesellschaft soll als Partner der landeseigenen und kommunalen Unternehmen wirken. Unser Ziel ist ein Wohnungsmarkt, auf dem nicht die größte Rendite gewinnt, sondern das Gemeinwohl zählt.

Wir schützen Mieter*innen wirksam

Der Neubau bezahlbarer Wohnungen hilft Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu verbessern. Aber das klappt nicht von heute auf morgen. Wer heute eine Wohnung sucht, darf nicht warten müssen, bis irgendwann irgendwo gebaut ist. Viele Mieter*innen sind bereits jetzt überfordert und müssen vor immer höheren Mieten geschützt werden.

Die Mietpreisbremse haben wir deshalb bereits verlängert. Mit dem Mietrecht-II-Paket schließen wir jetzt Schlupflöcher, durch die sich Vermieter*innen seit Jahren davonstellen:

- Bei möblierten Wohnungen muss der Möblierungszuschlag in angespannten Wohnungsmärkten künftig separat ausgewiesen werden. Der Möblierungszuschlag

muss angemessen sein. Das Geschäftsmodell, mit einer abgewohnten Couch und einem Bücherregal am Mietspiegel vorbeizuziehen, wird damit beendet.

- Kurzzeitmietverträge sollen grundsätzlich auf höchstens sechs Monate begrenzt und an einen besonderen Anlass auf Mieterseite geknüpft werden, denn Wohnungen sind keine Dauerhotels.
- Mietsteigerungen durch Indexmieten werden begrenzt. Oberhalb einer Grenze von 3 Prozent dürfen Indexsteigerungen nur noch zur Hälfte mieterhöhend geltend gemacht werden. So federn wir galoppierende Inflation sozial ausgeglichen ab.
- Und mit der erweiterten Schonfristzahlung soll künftig auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs einmalig durch Nachzahlung unwirksam werden können, damit niemand seine Wohnung wegen einer kurzen Krise verliert, die längst überwunden ist.

Mit dem Mietrecht-II-Paket verbinden wir eine klare Ansage an alle, die Schlupflöcher im Mietrecht zum Geschäftsmodell gemacht haben: Damit ist jetzt Schluss!

Darüber hinaus haben wir einen starken Mieterschutz im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz erkämpft. Wenn sich Vermieter für eine neue fossile Heizung entscheiden, müssen sie sich an laufenden Heizkosten beteiligen und die Hälfte der Netzentgelte, des CO₂-Preises und der Kosten für biogene Kraftstoffe tragen. Das System setzt den starken Anreiz, eine wirtschaftliche Wärmeversorgung zu wählen.

Unsere Metropolen brauchen mehr: Mietendeckel ermöglichen

Auch mit allem zusammen reicht der bundesweite Werkzeugkasten in den heiß gelaufenen Märkten nicht aus. Berlin ist so ein Markt. Und Berlin ist nicht allein. München, Frankfurt, Köln, Leipzig und andere große und kleine Städte haben mit ähnlichen Situationen zu kämpfen. Daher stärken wir Kommunen bei dieser Aufgabe wie oben beschrieben, damit sie durch Erschließung von günstigem Wohnraum den Entwicklungen entgegenarbeiten können.

Außerdem wollen wir den Ländern die Möglichkeit eröffnen, über das, was bundesgesetzlich geregelt ist, hinausgehende eigenständige Regelungen zu treffen, um in extrem angespannten Wohnungsmärkten der Überforderung von Mieter*innen noch stärker entgegenzutreten. Deshalb setzen wir uns für die Länderöffnungsklausel im Mietrecht ein. So sollen regionale Mietendeckel oder einzelne Elemente davon möglich werden. Das können z.B. striktere Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen, Mietobergrenzen oder die Begrenzung von Modernisierungsumlagen sein.