Der soziale Wert der „Reformen“ muss sich daran messen lassen, ob Menschen sicher wohnen, bezahlbar heizen und öffentliche Angebote nutzen können. Dafür muss eine Wohnung nicht nur vorhanden, sondern auch bezahlbar und geeignet sein. Aber welche der von der Bundesregierung geplanten Elemente erreichen tatsächlich diejenigen, denen Einkommen oder Vermögen fehlen? Von **Detlef Koch**.

Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.

https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/260917_Wohnen_Waerme_und_Infrastruktur_Wie_die_Bundesregierung_am_Volk_vorbeiregiert_Serie_zu_den_Sozial_Reformen_Folge_V_NDS.mp3

Podcast: Play in new window | Download

Links zu den anderen Folgen der Serie finden sich unter dem Artikel.

Wohnungsbau

Mit Steuerentlastungen, einfacheren Verfahren und einem Investitionsfonds mit öffentlichen Garantien will die Koalition den Wohnungsbau beleben.[1] Seit dem 30. Oktober 2025 gilt der sogenannte Bau-Turbo: § 246e BauGB erlaubt mit Zustimmung der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom geltenden Bauplanungsrecht, um schneller neuen Wohnraum zu schaffen.[2]

Eine Pflicht, die so geschaffenen Wohnungen preisgebunden zu vermieten oder auch nur bestimmten Haushalten mit geringem Einkommen zu überlassen, hat man einfach mal weggelassen.

Dieses kritisierte der Deutsche Mieterbund schon gemeinsam mit einem Bündnis zivilgesellschaftlicher Organisationen deutlich, denn § 246e gewährleiste weder Bezahlbarkeit noch soziale Wohnraumförderung und es fehlten Anforderungen an sozial geförderten Wohnraum und Mietobergrenzen.

Auch die „Architects for Future“ bemängelten in der Bundestagsanhörung fehlende verbindliche Vorgaben für bezahlbaren Wohnraum und forderten eine verbindliche Quote dauerhaft bezahlbarer Mietwohnungen.[3]

Für solchen „sozialen“ Wohnungsbau sieht der Bundeshaushalt 2026 vier Milliarden Euro Programmmittel als Verpflichtungsrahmen vor. Die Frage, die sich hier stellt, ist doch:

Welche zusätzlichen Wohnungen mit Preis- und Nutzungsbindung werden dadurch für die arme Bevölkerung verfügbar gemacht? Für öffentlich verbilligte Finanzierung gibt es überhaupt keine entsprechende soziale Gegenleistung in Form einer garantierten Miethöhe oder Belegung. Die Bundesregierung *hofft*, dass sich niedrigere Baukosten statt einer Mietpreisbindung auf die Miete auswirken. Wenn Baulöwen und Großinvestoren selbstlose Heilige wären, wäre die Hoffnung der Koalition berechtigt.

Weil das aber vermutlich nicht so ist, ist die zugesagte Stärkung kommunaler, genossenschaftlicher und gemeinnütziger Anbieter sowie des jungen und altersgerechten Wohnens besonders wichtig. Bei der Umsetzung zählen die Miethöhen, die Dauer der Bindungen und die Nutzbarkeit.

Mieten

Die Mietpreisbremse gilt nun bis Ende 2029, aber die Bundesregierung mit ihren sozialfeindlichen Impulsen will das so nicht stehenlassen. In ausgewiesen angespannten Wohnungsmärkten begrenzt sie die Anfangsmiete zwar grundsätzlich auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete, aber gesetzliche Ausnahmen schränken den Schutz ein. Höhere Vormieten dürfen da einfach mal fortgeführt, Modernisierungskosten können aufgeschlagen werden und Neubauten sind ab Oktober 2014 und die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung sind ausgenommen.

Auch vorübergehend vermieteter Wohnraum, bestimmte möblierte Zimmer im Haushalt des Vermieters sowie Studenten- und Jugendwohnheime fallen ganz oder teilweise aus dem Schutz heraus. Möblierung und Kurzzeitvermietung motivieren dissoziale Elemente der Vermieterklasse zu beispielloser Niedertracht, wie ein Berliner Gericht zeigte. Im Mietvertrag wurden Möbel pauschal als Vertragsbestandteil aufgeführt, „sofern vorhanden“. Das Landgericht erkannte darin keine möblierte Vermietung und ließ deshalb auch keinen Möblierungszuschlag zu.[4]

Wer überhöhte Miete zurückfordern will, muss den Verstoß grundsätzlich in Textform rügen. Erfolgt die Rüge erst mehr als 30 Monate nach Mietbeginn, können die bis dahin gezahlten überhöhten Beträge nicht mehr zurückverlangt werden; erst nach der Rüge fällig werdende Überzahlungen sind erstattungsfähig. Wird sogar erst nach Ende des Mietverhältnisses gerügt, läuft der Rückforderungsanspruch regelmäßig ins Leere.[5]

Für Mieter in laufenden Verträgen bleibt es bei den bisherigen Kappungsgrenzen, also Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen innerhalb von drei Jahren höchstens 20 Prozent betragen. In von den Ländern ausgewiesenen Gebieten mit besonders

angespanntem Wohnungsmarkt bleibt es bei höchstens 15 Prozent.

Die von der Ampelregierung bereits 2021 fest zugesagte[6] und Ende 2024 sogar in einen Gesetzentwurf gegossene Absenkung der 15-Prozent-Grenze auf 11 Prozent[7] wurde nicht Gesetz, denn die Koalition, geleitet von christlichem Menschenbild und in langer sozialdemokratischer Tradition, hat ihr Versprechen nicht gehalten und nichts davon in ihren Koalitionsvertrag übernommen.

Beim Wohngeld hatte die Koalition eine Vereinfachung angekündigt. Was der im Juli 2026 vom Kabinett beschlossene Gesetzentwurf mit „Vereinfachung“ verbindet, ist inzwischen überdeutlich geworden – erhebliche Kürzungen. Die reguläre Anpassung 2027 soll ausgesetzt werden und die Heizkostenkomponente soll einfach mal halbiert werden. Aber auch hier hat die Niedertracht kein Ende, denn die Berechnungsformel ist so gestaltet, dass mit zunehmendem Einkommen das Wohngeld künftig schneller als bisher abfällt. Davon betroffen sind vor allem wieder mal einkommensschwache Haushalte im oberen Bereich der bisherigen Wohngeldberechtigung – darunter Erwerbstätige mit niedrigen Einkommen, Rentnerinnen und Rentner mit kleinen Renten sowie andere Haushalte knapp oberhalb der Grundsicherung.

Das ist genau die Gruppe der hart arbeitenden Bevölkerung, von denen Politiker gerne schwadronieren, um im nächsten Augenblick ihre Menschenfeindlichkeit in Gesetze zu gießen. Die Bundesregierung schämt sich auch nicht, ganz offen zu sagen, dass rund 381.000 Haushalte ihren Wohngeldanspruch ganz verlieren könnten.[8]

Der Sozialverband Deutschland lehnt insbesondere die Halbierung der Heizkostenkomponente und das Aussetzen der Fortschreibung ab.[9]

Energie

Seit dem 29. Juli 2026 lockert das Gebäudemodernisierungsgesetz die Regeln beim Heizungstausch. Die bisherige Vorgabe, neue Heizungen grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, ist entfallen, obwohl der Klimawandel gerade erst anfängt, uns im wahrsten Sinne des Wortes die Hölle heiß zu machen, in der wir dann leben müssen. Eigentümer können auch weiterhin neue Gas- und Ölheizungen einbauen. Gleichzeitig fördert der Staat weiterhin energiesparende Sanierungen und klimafreundliche Heizungen für Immobilienbesitzer.[10]

Der „Schutz“ der Mieterschaft besteht darin, die entstandenen CO_2-Kosten beim Heizen zwischen Vermieter und Mietern aufzuteilen.[11] Nach dem neuen Recht für eingebaute

Gas- oder Ölheizungen müssen Vermieter ab 2028 grundsätzlich die Hälfte der CO_2-Kosten übernehmen. Also nicht die Heizkosten werden halbiert, sondern die CO_2-Abgabe. Im Klartext – der Eigentümer darf die Kosten für sein Verhalten zur Hälfte dem Mieter in Rechnung stellen, ohne dass der Mieter über die Art der Heizung entscheiden kann.

Auch das Versprechen einer allgemeinen Stromsteuersenkung bleibt unerfüllt. Den Verzicht darauf hatte der SoVD bereits 2025 kritisiert. Die dauerhafte Steuersenkung beschränkt sich nur auf bestimmte Wirtschaftsbereiche. Bürger im Hilfebezug und Menschen mit niedrigen Einkommen sind wieder mal besonders betroffen.

Die Koalition verspricht außerdem, mit den CO_2-Einnahmen arme Menschen zu entlasten. Besonders belastete Haushalte soll auch der europäische Klimasozialfonds[12] unterstützen. Aber was nützt ein Zuschuss für eine neue Heizung einem Alleinstehenden oder einer armen Familie mit Haus, die gar keine Rücklagen bilden kann, weil sie von der Hand in den Mund leben muss und der verbleibende Eigenanteil unbezahlbar bleibt? Mieter wiederum können nicht einmal selbst über die Dämmung des Hauses oder den Austausch der zentralen Heizung entscheiden. Eine wirksame Entlastung muss deshalb auch diejenigen erreichen können, denen das Geld für eigene Investitionen oder die Entscheidungsmacht über ihre Wohnung fehlt.[13]

Öffentliche Infrastruktur – Milliarden ohne soziale Garantie

500 Milliarden Euro Kreditrahmen[14] in der Hand der Bundesregierung garantiert keine bessere Daseinsvorsorge. Allein schon die Absicherung zusätzlicher Investitionen ist lückenhaft. Für die Investitionsquote im Bundeshaushalt zählen nämlich geplante und nicht die tatsächlich getätigten Ausgaben, wie sogar der Beirat des Finanzministeriums feststellt.[15]

Anfang 2025 hatte Hessen den Hochschulen Geld entnommen, das diese für spätere Bauarbeiten zurückgelegt hatten, um damit Löcher im Landeshaushalt zu stopfen. Das Land versprach, es zurückzuzahlen. Dafür sollen nun 230 Millionen Euro aus der „Schnellbauinitiative“ des Bundes verwendet werden – einem Programm zur schnelleren Modernisierung von Hochschulgebäuden. Die Hochschulen erhalten damit teilweise nur Geld zurück, das ihnen ohnehin zustand, statt zusätzliche Mittel zu bekommen. Gleichzeitig will Hessen die bereits zugesagten 1,4 Milliarden Euro für sein eigenes Hochschulbauprogramm auf zehn statt fünf Jahre verteilen, also bis 2036 statt bis 2031. Sanierungen und Neubauten können sich dadurch auch weiter verzögern.[16]

Auch öffentliches Eigentum ist nicht geschützt, denn der Länder- und Kommunalanteil kann

private Träger *und* öffentlich-private Kooperationen finanzieren.[17] So dürfen beispielsweise auch Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen in privater Hand gefördert werden, sofern sie öffentliche Aufgaben erfüllen. Mit Steuergeld werden so Gebäude privater Eigentümer modernisiert, ohne dass die Gebäude anschließend der Allgemeinheit gehören. Das Gesetz erlaubt ausdrücklich eine Förderung unabhängig davon, ob der Träger öffentlich oder privat ist.[18]

Öffentliche Mittel müssen öffentliche Kontrolle und bezahlbaren Zugang sichern und nicht private Investitionen extrem reicher Menschen noch rentabler machen, während arme Rentner und Menschen im Hilfebezug entscheiden müssen, ob sie essen oder heizen wollen.

Titelbild: YUCALORA / Shutterstock

Mehr zum Thema:

Serie zu den Sozial-„Reformen“ – Folge I: Die Zerstörung des sozialen Friedens (Einführung)

Serie zu den Sozial-„Reformen“ – Folge II: Rente nach Kassenlage, Würde nach Vermögen

Serie zu den Sozial-„Reformen“ – Folge III: Armut unter Generalverdacht – wie aus sozialer Sicherung strafende Kontrolle wird

Serie zu den Sozial-„Reformen“ – Folge IV: Wie die Änderungen des Arbeitsrechts Grundrechte aushöhlen

---

[«1] CDU, CSU und SPD (2025): *Verantwortung für Deutschland. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 21. Legislaturperiode*. Berlin, S. 19–25, 56.

[«2] Bundesrepublik Deutschland (2025): *Baugesetzbuch (BauGB), § 246e – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau*. In der geltenden Fassung.

[«3] Nurmann, J. / Architects for Future Deutschland e. V. (2025): *Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur*

Wohnraumsicherung. Ausschussdrucksache 21(24)013-F, Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen am 10. September 2025. Bremen/Berlin, insbesondere S. 4 und 7.

[«4] Landgericht Berlin (2023): *Urteil vom 12. April 2023 – 66 S 273/22*, ECLI:DE:LGBE:2023:0412.66S273.22.00.

[«5] Bundesrepublik Deutschland, 2026, § 556g Abs. 2 und 4 BGB

[«6] SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP (2021): *Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag 2021–2025*. Berlin, S. 91.

[«7] Bundesregierung (2025): *Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete*. Bundesratsdrucksache 5/25 vom 3. Januar 2025, insbesondere S. 1–2, 6 und 20.

[«8] Bundesregierung (2026): *Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes*. Bundesratsdrucksache 474/26 vom 14. August 2026, S. 70. Berlin.

[«9] Sozialverband Deutschland (SoVD) (2026): *Stellungnahme zum Referentenentwurf: Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Fortentwicklung des Wohngeldgesetzes*. Berlin, 6. Juli 2026.

[«10] Bundesregierung (2026): *Neues Gebäudemodernisierungsgesetz*. 29. Juli.

[«11] Bundesrepublik Deutschland (2026): *Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten und zur Aufteilung der Betriebskosten bei Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickten Heizungsanlage*, § 5a, insbesondere Abs. 3.

[«12] Europäisches Parlament und Rat der Europäischen Union (2023): *Verordnung (EU) 2023/955 vom 10. Mai 2023 zur Einrichtung eines Klima-Sozialfonds und zur Änderung der Verordnung (EU) 2021/1060*. Amtsblatt der Europäischen Union, L 130, 16. Mai, S. 1–51, insbesondere Art. 4, 8, 17 und 20.

[«13] Sozialverband Deutschland (SoVD) (2025): *Stellungnahme zum Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ zwischen CDU/CSU und SPD vom 5. Mai 2025*. Berlin, 18. Juli, S. 72–73.

[«14] Bundesrepublik Deutschland (2025): *Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens*

Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIKG) vom 30. September 2025. BGBl. 2025 I Nr. 230, insbesondere § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 1.

[«15] Investitions- und Innovationsbeirat beim Bundesministerium der Finanzen (2026): *Startschuss für das SVIK – Ziele konkretisieren, Tempo gewinnen*. 1. Bericht, veröffentlicht am 9. Juni 2026. Berlin: Bundesministerium der Finanzen, S. 12.

[«16] Kurth, T. und Schulmayer, C. (2026): *Hessen streckt Milliardenprogramm für Hochschulen*. Hessenschau, 27. August.

[«17] Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium der Finanzen (2016): *Chancen und Risiken Öffentlich-Privater Partnerschaften*. Gutachten. Berlin: Bundesministerium der Finanzen.

[«18] Bundesrepublik Deutschland (2025): *Gesetz zur Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen von Ländern und Kommunen (Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz – LuKIFG) vom 20. Oktober 2025*. BGBl. 2025 I Nr. 246, geltende Fassung, insbesondere § 3 Abs. 1–3.