Maricarmens Erbe: Spaniens Wohnungsnot im Wahlkampf

Von JULIA MACHER

Wohl selten hat das Schicksal einer einzigen Frau Spaniens politische Agenda so bestimmt wie das von María del Carmen Abascal. Nachdem ein Immobilienunternehmen das Gebäude aufgekauft hatte, in dem die Rentnerin seit über 70 Jahren gelebt hatte, konnte sie die Miete nicht mehr zahlen. Mehr als sechs Jahre kämpfte sie um den Verbleib in der noch von ihrem Vater angemieteten Wohnung: mit ihren Anwälten vor Gericht, mit Demonstrationen, unterstützt vom Mieterverein »Sindicato de Inquilinas« (»Mieterinnengewerkschaft«). Dreimal wurde die gerichtlich verhängte Zwangsräumung ausgesetzt. Ende September dann trugen Sanitäter, begleitet von Protesten, die 87-jährige Frau aus der Wohnung und brachten sie mit akuten Angst- und Erschöpfungszuständen in ein Krankenhaus, wo sie zwei Wochen später starb.

Wenige Tage vor ihrem Tod hatte ihre Anwältin eine Einigung mit dem Eigentümer verkündet, die ihr eine Rückkehr ermöglicht hätte. Die Bilder der Räumung lösten eine Welle der Empörung aus. Zehntausende gingen im ganzen Land auf die Straße, auf der Madrider Puerta del Sol entstand ein Protestcamp. Die landesweit organisierten »Sindicatos« forderten ein »Maricarmen«-Dekret: eine Entfristung der in Spanien in der Regel auf fünf Jahre befristeten Mietverträge, einen Mietendeckel und ein Ende der Zwangsräumungen.

Die linke Minderheitsregierung unter Premier Pedro Sánchez vom sozialdemokratischen PSOE antwortete Ende September mit einem eilig geschnürten Maßnahmenpaket und teilte es aus strategischem Kalkül in zwei Dekrete auf: Das erste sah vor, Zwangsräumungen in sozialen Notlagen bis 2030 auszusetzen, Mietern, deren Verträge 2028 auslaufen, eine zweijährige Verlängerung einzuräumen sowie Fonds und Großunternehmen den Kauf von Wohnungen unter 70 Prozent ihres Wertes zu verbieten.

Mit dem zweiten Dekret sollten Mietverträge entfristet werden. Der Widerstand der Opposition aus dem konservativen Partido Popular (PP) und der rechtsextremen Vox galt als ausgemacht. Doch nachdem die Linkskoalition mit Steuersenkungen für Vermieter, die Mieten senken, auch fiskalische Anreize gesetzt hatte, wähnte sie zumindest für das erste der beiden Dekrete die bürgerlich-nationalistischen Parteien aus dem Baskenland und Katalonien auf ihrer Seite. Kurz vor der Abstimmung jedoch zog Junts, die Partei des ehemaligen katalanischen Regionalpräsidenten Carles Puigdemont, ihre Zustimmung zurück. Beide Dekrete scheiterten.

Für die Regierung, die bereits im April vergeblich versucht hatte, eine ähnliche Regelung durchs Parlament zu bringen, war das ein schwerer Schlag: Zum wiederholten Mal war eines ihrer Prestigeprojekte an der komplizierten parlamentarischen Arithmetik gescheitert, und das ausgerechnet bei einem hochsensiblen Thema, das die größten sozialen Proteste seit langem ausgelöst hatte.

JULIA MACHER, *geb. 1975 in Freiburg, ist Historikerin und Germanistin und arbeitet als freie Journalistin in Barcelona.*

Doch Sánchez gilt nicht ohne Grund als Überlebenskünstler, der aus Krisen politisches Kapital schöpft: Ermuntert durch Umfragen, die eine parteiübergreifende Unterstützung für die Wohnraumdekrete zeigten, kündigte er vorgezogenen Neuwahlen an.[1] Statt turnusmäßig im Sommer 2027 wählt Spanien nun am 29. November ein neues Parlament. Als vorgezogenes Wahlkampfgeschenk hat

»Die Mieten in Spanien sind seit 2021 um 30 Prozent gestiegen, in Madrid sogar um 50 Prozent.«

die Regierung das erste Dekret leicht verändert erneut erlassen. Bestätigen muss es nur die »Diputación Permanente«, der ständige Ausschuss, der das aufgelöste Parlament vertritt. In diesem Gremium hat Junts keine Sperrminorität, mit den Stimmen der baskischen PNV gilt die Annahme als wahrscheinlich.

Wahlkampf unter neuen Vorzeichen

Noch vor wenigen Wochen hätten sich selbst die optimistischsten Politstrategen des PSOE einen solchen Wahlkampfauftakt nur schwer ausdenken können. Nach dem erratischen Krisenmanagement in Ceuta stand Sánchez massiv in der Kritik, die Migrationskrise in der nordafrikanischen Exklave drohte zum bestimmenden Thema der restlichen Legislatur zu werden. Mit den Wohnraumprotesten bot sich der Linken hingegen eine einmalige Chance, den Diskurs in ihrem Sinne zu verschieben: Bei kaum einem anderen Thema kann die Koalition auf so breite Unterstützung hoffen, denn Mieterschutz ist kein rein linkes Thema. Die Wohnungsnot steht laut dem staatlichen Meinungsforschungsinstitut CIS seit Dezember 2024 ganz oben auf der Liste der drängendsten Sorgen der Spanier.

Die Linkskoalition hat die Wohnraumfrage immer wieder zur Priorität erklärt: 2023 reformierte sie das Mietrecht und führte die Möglichkeit eines Mietpreisdeckels in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt ein. Im April 2026 verabschiedete sie einen sieben Mrd. Euro schweren staatlichen Wohnungsplan für die folgenden vier Jahre, der den öffentlichen Bestand durch Neubau, Renovierung und Ankauf bestehender Gebäude aufstocken soll. Er zielt auf ein Kernproblem: den Mangel an Sozialwohnungen. In Spanien machen sie gerade einmal 3,3 Prozent des Wohnungsbestands aus, damit liegt das Land unter dem EU-Durchschnitt von rund neun Prozent.[2] Grund dafür ist die jahrzehntelange Praxis, Wohnungen nach Ablauf einer Frist aus der Sozialbindung zu entlassen und in den privaten Markt zu überführen. Die Gesetze von 2023 und 2026 schreiben hingegen für neu geschaffenen öffentlichen Wohnraum eine dauerhafte Bindung vor.

Doch für die Umsetzung sind die Autonomen Regionen zuständig, in denen überwiegend die Konservativen, teils in Koalition mit Vox, regieren. Regulierende Instrumente wie die Mietpreisbremse werden dort gar nicht, das Verkaufsverbot von Sozialwohnungen wird nur eingeschränkt angewandt. Dabei greifen die Maßnahmen: In Barcelona, der einzigen Millionenmetropole mit Mietpreisbremse, sinken die Mieten inzwischen leicht, während sie etwa in Madrid weiter steigen. Trotz der überschaubaren Erfolgsbilanz: Den Vorwurf der Untätigkeit kann der PSOE von sich weisen – und auf die Blockade in den Regionen verweisen.

Die Parteien links der Sozialdemokraten wiederum können sich als treibende Kraft für einen grundsätzlichen Umbau des Wohnungsmarktes profilieren. Als eine der ersten Politikerinnen hat das Irene Montero, die Podemos-Spitzenkandidatin, erkannt. Die Protestcamps waren

1 Ignacio Escolar, La intrahistoria del adelanto electoral: »Es ahora o nunca.«, eldiario.es, 5.10.2026.

2 Für eine kontinuierliche Evaluation des öffentlichen Wohnungsmarkts vgl. ¿Cuánta vivienda social hay en España?, provivienda.org.

kaum entstanden, da forderte sie bereits die Enteignung von »Geierfonds«. Andere Linksparteien wie die mitregierende Sumar, Izquierda Unida, Más Madrid und Comuns haben sich für die Parlamentswahl im Wahlbündnis »Frente Amplio« (»breite Front«) zusammengeschlossen, mit Barcelonas ehemaliger Bürgermeisterin Ada Colau als Spitzenkandidatin. Die 52-Jährige ist das bekannteste Gesicht der spanischen Wohnraumbewegung: Während der internationalen Finanzkrise ab 2008 war Colau Sprecherin der Plattform der Hypothekengeschädigten (PAH), die in den 2010er Jahren zahlreiche Zwangsräumungen verhinderte. Trotz der prominenten Gesichter: Das Lager links des PSOE bleibt gespalten und könnte geschwächt aus der Wahl hervorgehen.

Die Opposition aus PP und Vox dagegen wurde von den Wohnraumprotesten kalt erwischt. Beide Parteien fokussierten sich bisher vor allem auf die Korruptionsskandale im Umfeld des PSOE und die Ceuta-Krise – und haben damit ihre Fundamentalkritik am »Sanchismo« untermauert. Mit dieser Wortschöpfung meint die Rechte ein vermeintlich allein auf das politische Überleben von Pedro Sánchez ausgerichtetes System, in dem Institutionen zum Machterhalt zweckentfremdet werden. Auch die Wohnungspolitik beider Parteien ist in erster Linie als Anti-Sánchez-Programm konzipiert: Vox und PP sprechen sich gegen »staatlichen Interventionismus« aus und wollen, um mehr Wohnraum zu schaffen, vor allem das Baurecht liberalisieren, Hausbesetzungen strafrechtlich härter verfolgen lassen und Steuern beim Erwerb von Erstwohnungen senken. Doch statt diese Angebote aus ihren Programmen offensiv zu vertreten, beschränkt sich die Opposition auf Schuldzuweisungen an die Regierung, der es in acht Jahren nicht gelungen sei, das Problem zu lösen. Dabei scheint sie die eigene Wählerschaft zu verkennen. Laut einer Umfrage des Instituts 40dB befürwortet auch mehr als die Hälfte der Wählerinnen und Wähler von PP und Vox Begrenzungen von Mietpreisen, selbst wenn das die Rendite schmälerte.[3]

Eine Bewegung mit Vorgeschichte

Das Wohnraumthema besitzt also Sprengkraft. 2017 in Barcelona und Madrid gegründet, sind die »Sindicatos de Inquilinas« eine vergleichsweise junge Bewegung. Dennoch ist es ihnen gelungen, die beiden großen Gewerkschaften UGT und CCOO zum ersten Generalstreik seit 2012 zu bewegen. Er soll am 11. November stattfinden, kurz vor Beginn des offiziellen Wahlkampfs. Die Gewerkschaften fordern unter anderem vier bis sieben Prozent mehr Lohn in der laufenden Tarifrunde. Anders ließen sich in Ballungszentren die Mieten nicht bezahlen. Laut Immobilienportalen wie »Idealista« sind die Mieten in Spanien seit 2021 um 30 Prozent gestiegen, in der Hauptstadt Madrid sogar um 50 Prozent. Die Einkommensentwicklung hält damit nicht Schritt.

Mobilisierungen für bezahlbaren Wohnraum gehören zu den Dauerbrennern der spanischen Politik. Mit ihren derzeitigen Protestcamps auf zentralen Plätzen in Madrid, Barcelona, Valencia und anderen Städten knüpft die Wohnraumbewegung nicht nur formal an den 15M, die Empörtenbewegung von 2011, an. Auch inhaltlich gibt es Überschneidungen. Im Zuge der Finanzkrise hatten Millionen Spanierinnen und Spanier ihre Jobs verloren. Viele konnten ihre Hypotheken für Immobilienkäufe nicht mehr bedienen. Eine Welle von Zwangsräumungen rollte durchs Land. Unterstützt von der PAH forderte die Bewegung damals einen effektiven Räumungsschutz und die Tilgung der Schuldenlast durch die Rückgabe der Immobilie an die Bank. Inzwischen hat sich das Problem vom Eigentum auf den Mietmarkt verschoben. Seit der Finanzkrise ist die Nachfrage nach Mietwohnungen deutlich gestiegen, befördert auch durch eine restriktivere

3 La intervención para bajar el alquiler arrasa en la izquierda y se impone también entre los votantes del PP y Vox, in: »El País«, 2.10.2026.

Kreditvergabe der Banken. Laut einer Analyse der Banco de España ist der Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen, seit 2007 um über sechs Prozentpunkte auf etwas über 20 Prozent gestiegen – und auf mehr als die Hälfte in der Altersgruppe der unter 30-Jährigen.[4] Viele von ihnen halten heute in den Protestcamps Schilder mit der Aufschrift »Fuera, rentistas, de nuestros barrios« hoch: »Rentiers, raus aus unseren Vierteln«. Der Slogan zeigt, dass die Bewegung nicht nur die großen nationalen und internationalen Fonds als Gegner ausgemacht hat, sondern alle, die mit der Vermietung von Wohnraum ein kommodes Einkommen erzielen.

»Die rechtsextreme Vox käme zusammen mit den Konservativen derzeit auf eine deutliche Mehrheit.«

Dazu zählen im Eigentümerland Spanien vor allem Privatleute, die laut der Banco de España knapp 90 Prozent der Vermieter stellen. Gut drei Viertel von ihnen vermieten nur eine einzige Wohnung. Rund die Hälfte der privat vermieteten Wohnungen in Spanien entfällt auf diese Kleinvermieter. Im Gegensatz zu den Großeigentümern im Sinne des Gesetzes können sie mit Steuervergünstigungen auf Mieteinnahmen rechnen. Wird eine Zwangsräumung wegen sozialer Notlage ausgesetzt, übernimmt der Staat die Prozesskosten und entschädigt für Mietausfälle.[5] Trotz dieser Abfederung berichten spanische Wirtschaftsmedien von einer steigenden Unsicherheit unter Kleineigentümern, befeuert vom Gezerre um die Dekrete und der immer wieder aufflammenden Debatte um Hausbesetzungen. Der Wohnraumbewegung wiederum gelten die Kleineigentümer als ebenso verantwortlich für die Wohnungsnot wie Investmentfonds oder Immobilienunternehmen. Auch sie, so das Argument, orientieren sich bei der Preisgestaltung überwiegend am Marktwert und nicht an sozialen Kriterien.[6]

Im Wahlkampf wird diese Eigentümerstruktur vor allem für den PSOE zur Herausforderung. Trotz der Verschiebungen seit der Finanzkrise leben immer noch gut zwei Drittel der Haushalte im Eigentum und besitzen oft noch eine weitere Wohnung. Damit zählen sie potenziell zu den Vermietern.[7] Während die Parteien links des PSOE den Unmut vor allem der jungen Leute für sich nutzen und sich die rechten Parteien zu Fürsprechern der freien Marktwirtschaft machen, lavieren die Sozialdemokraten zwischen diesen Polen: Sie dürfen weder die Kleineigentümer verprellen noch die Wohnraumbewegung. Gelingt dem PSOE das nicht, könnte Maricarmens Erbe für sie zu einem vergifteten Geschenk werden.

Und tatsächlich haben die Sozialdemokraten in den Umfragen bislang allenfalls leicht zugelegt. Zwar ist der PP in der Wählergunst gesunken, aber zugleich wächst Vox und käme zusammen mit den Konservativen derzeit auf eine deutliche Mehrheit. Die Rechtsextremen können auf 18 bis 19 Prozent hoffen und wären in einer möglichen Koalition mit dem PP ein einflussreicher Juniorpartner. Berührungsängste seitens der Konservativen gibt es keine. In vier Autonomen Gemeinschaften regieren beide Parteien schon gemeinsam. Erneut auf die Regierungsbank schaffen werden es die linken Parteien nur durch einen gewaltigen Mobilisierungsschub, der weit über das eigene Lager hinaus reicht. ⬡

4 Banco de España, Informe anual 2025, bde.es, 18.6.2026.

5 Als Großeigentümer gelten in Gegenden mit angespanntem Mietmarkt Personen oder Unternehmen mit mehr als fünf, in den restlichen Gegenden mit mehr als zehn Wohnungen. Vgl. Real Decreto-ley 29/2026, boe.es, 6.10.2026.

6 El movimiento de vivienda señala a los pequeños caseros: ¿son responsables del alza de los precios?, in: »El País«, 11.10.2026.

7 Banco de España, Encuesta financiera de las familias 2024: métodos, resultados y cambios desde 2022, bde.es, 16.4.2026.