Wohnen ist für viele Haushalte zu teuer geworden und besonders stark trifft es Menschen mit niedrigen Einkommen. Aber daraus folgt doch wohl nicht, dass der Staat sich zurückziehen sollte. Im Gegenteil, denn gerade *weil* der Wohnungsmarkt funktioniert, wie Märkte eben funktionieren, braucht es politische Grenzen. Die *NZZ* (Neue Zürcher Zeitung) hatte dazu kürzlich eine ganz andere Meinung. Ein Kommentar von **Detlef Koch**.

Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.

https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/260821_Der_kalte_Blick_der_NZZ_auf_arme_Mieter_NDS.mp3

Podcast: Play in new window | Download

Arme Mieter zahlen den Preis des Marktes

Der Journalist Cornelius Welp der *NZZ* verstieg sich am 11. August in einem Newsletter an seine Abonnenten zu der kühnen Behauptung, „Staatliche Eingriffe machen Wohnen nur teurer“, und diagnostizierte messerscharf:

> *„Ärmere Haushalte zahlen besonders viel*.“

Damit hat Cornelius Welp aus der Wirtschaftsredaktion der *NZZ Deutschland* natürlich recht, zieht aber dann daraus die falschen Schlüsse.

Wohnen ist für viele Haushalte zu teuer geworden und besonders stark trifft es Menschen mit niedrigen Einkommen. Aber daraus folgt doch wohl nicht, dass der Staat sich zurückziehen sollte. Im Gegenteil, denn gerade *weil* der Wohnungsmarkt funktioniert, wie Märkte eben funktionieren, braucht es politische Grenzen. Auf die ethisch-moralischen Grenzen der Eigentümer können wir in der Regel nicht vertrauen, auch wenn es bestimmt positive Ausnahmen gibt. Um in der anonymisierenden Sprache der Wirtschaft zu bleiben: Märkte verteilen Wohnungen nicht danach, wer sie am dringendsten braucht, sondern danach, wer sie bezahlen kann.

Ärmere Haushalte zahlen besonders viel

Die Belastung ist inzwischen nicht mehr mit dem Hinweis auf einen durchschnittlichen Anteil der Wohnkosten am Einkommen zu beschreiben. Nach einer im Juni 2026

veröffentlichten Studie des Instituts Wohnen und Umwelt im Auftrag des Deutschen Mieterbundes gehören 42 Prozent beziehungsweise 8,3 Millionen Mieterhaushalte zum unteren Einkommensdrittel. Ihre durchschnittliche Wohnkostenbelastung liegt bei 48 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Mindestens 6,6 Millionen[1] Mieterhaushalte müssen 30 Prozent oder mehr ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aufbringen.[2]

Das ist keine kleine Marktverwerfung, sondern bedeutet für einen erheblichen Teil der Bevölkerung, dass fast die Hälfte des verfügbaren Einkommens bereits durch die Wohnung gebunden ist. Wer 5.000 Euro netto verdient und 30 Prozent für das Wohnen ausgibt, hat noch 3.500 Euro übrig. Wer 1.500 Euro verdient und 48 Prozent für das Wohnen aufbringen muss, hat 780 Euro übrig.

Allein schon der gleiche Prozentsatz wäre bereits problematisch. Die gleiche Belastung in Euro ist es erst recht. Genau deshalb ist die Vorstellung, steigende Mieten seien vor allem ein Signal an Investoren, grob irreführend. Für den Investor bedeutet eine steigende Miete eine höhere Rendite. Für geringfügig entlohnte Bürger bedeutet sie weniger Geld für Lebensmittel, Energie, Mobilität oder Kinder.

Der Preis ist derselbe, aber die Schadenswirkung ist beträchtlich für untere Einkommensgruppen.

Der Markt kennt keine soziale Dringlichkeit

Die *NZZ* argumentiert, steigende Renditen seien möglich, wenn Mieter bereit seien, höhere Mieten zu bezahlen. Das sende ein Signal: Hier lohne es sich zu wohnen – und deshalb auch zu bauen. Das mag in bestimmten Kreisen elegant klingen, aber für die in Wahlkampfreden immer vielbeschworene hart arbeitende Bevölkerung klingt das völlig abgehoben, wenn Zahlungsfähigkeit mit Bedarf verwechselt wird.

Wenn in einer Stadt eine Krankenschwester, ein Busfahrer oder ein Rentner eine Wohnung braucht, konkurrieren sie nicht mit ihren Bedürfnissen um Wohnraum. Sie konkurrieren mit den Einkommen anderer Wohnungssuchender. Wer mehr zahlen kann, gewinnt. Das hätte auch Cornelius Welp auffallen können. Noch einmal zum Mitschreiben: Das ist kein Versagen des Marktes – es ist seine Funktion.

Und genau deshalb ist ein Marktpreis auch kein moralisch neutrales Maß für die Frage, wer eine Wohnung bekommen soll. So ein Marktpreis sagt nichts darüber aus, ob eine Familie mit Kindern, eine alleinstehende Rentnerin oder ein geringfügig entlohnter Mensch die Wohnung dringender benötigt, er sagt nur, wer den höheren Preis bezahlen kann. Das ist

keine positive Selbstregulierung, sondern sozialdarwinistische Diskriminierung.

Mehr Wohnungen – aber für wen?

Natürlich braucht Berlin mehr Wohnungen. Auch die Berliner Linke[3] bestreitet den Bedarf an Neubau nicht. Ihr Wahlprogramm setzt ausdrücklich auf ein kommunales Wohnungsbauprogramm, die landeseigenen Wohnungsunternehmen und den Ausbau kommunaler und gemeinwohlorientierter Wohnungsbestände. Die landeseigenen Unternehmen bewirtschafteten Ende 2025 bereits 404.170 Wohnungen[4] in Berlin.

Der Streit beginnt doch wohl bei der Frage, welche Art von Wohnungen gebaut werden und wem sie anschließend gehören sollen. Nicht jede zusätzliche Wohnung ist automatisch eine zusätzliche bezahlbare Wohnung. Wenn auf einem teuren Grundstück eine Eigentumswohnung für 800.000 Euro entsteht, ist sie für Menschen mit einem Nettoeinkommen von 1.500 Euro gar nicht existent. Ein Neubau als Luxuswohnung auf den Markt gekommene Immobilie löst nicht ein einziges Problem für all diejenigen, die gerade am unteren Ende der kapitalistischen Nahrungskette stehen.

Regulierung ist kein Selbstzweck

Die *NZZ* verweist auf die Mietpreisbremse. Sie habe zwar den Mietanstieg begrenzt, zugleich aber Ausweichreaktionen wie möblierte Vermietungen begünstigt. Daraus wird ein allgemeines Muster abgeleitet: Regulierung produziere neue Regulierung, Bürokratie schrecke Vermieter und Investoren ab. Das Problem daran ist nicht die Beobachtung, dass Regulierung Fehler haben kann – natürlich kann sie das.

Das Problem ist der Schluss, der daraus gezogen wird. Wenn eine Regel Schlupflöcher hat, ist die Antwort doch wohl nicht der Verzicht auf die Regel. Man kann ja vielleicht auch mal auf die menschenfreundliche Idee kommen, solche Schlupflöcher zu schließen.

Das genau geschieht beim Berliner Modell. Die Linke will beispielsweise gegen möblierte Kurzzeitvermietungen vorgehen, illegale Mieten systematisch erfassen, Mietwucher verfolgen und zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Sie fordert zudem ein Landesamt für Mieterschutz und einen öffentlichen Überblick über Eigentümer, Miethöhen und Vermietungsformen. So wird nicht der Markt abgeschafft, sondern eine Maßnahme ergriffen, ihn dort zu begrenzen, wo die Verhandlungsmacht der Eigentümer gegenüber dem Mieter besonders ungleich verteilt ist. Es ist eine Hilfestellung für Eigentümer, Investoren und Vermieter, ihre dissozialen Impulse zu kontrollieren.

Der schwächste Marktteilnehmer ist nicht der Investor

Auf einem funktionierenden Markt können beide Seiten ausweichen. Der Verkäufer kann sein Produkt behalten und der Käufer kann verzichten oder einen anderen Anbieter suchen. Beim Wohnen funktioniert das so nicht. Eine Familie kann nicht einfach aufhören, zu wohnen, und ein alleinstehender Rentner kann nicht beliebig in eine andere Stadt ziehen.

Wer dann endlich nach monatelanger Suche eine Wohnung gefunden hat, verfügt gegenüber dem Vermieter über eine sehr geringe Verhandlungsmacht, denn der Mieter braucht die Wohnung zeitnah, während der Vermieter auf den nächsten Interessenten in Ruhe warten kann. Deshalb gibt es im Mietrecht überhaupt Schutzvorschriften. Nicht weil der Staat den Markt nicht verstanden hätte, sondern gerade *weil* er verstanden hat, dass ein Wohnungsmarkt besondere Machtverhältnisse erzeugt.

Wer die Miete nicht bezahlen kann, hat Sendepause

„Steigende Renditen für Vermieter sind nur möglich, wenn Mieter bereit sind, höhere Mieten zu bezahlen.“ heißt es im Newsletter. Ja, aber das war ja nie die Frage. „Das sendet ein Signal: Hier lohnt es sich zu wohnen – und auch zu bauen. Der Zusammenhang ist eigentlich ganz einfach zu verstehen. Man muss es nur wollen.“, führt Cornelius Welp aus.

Nein, und nochmal nein! *Man muss es nur können!*

Der Sozialverband VdK hat bereits 2025 vor Kürzungen bei den Wohnkosten im damaligen Bürgergeld gewarnt. Die örtlichen Obergrenzen seien vielerorts niedriger als die tatsächlichen Mieten auf dem Wohnungsmarkt. Die Folge: Haushalte müssten die Differenz teilweise aus ihrem ohnehin knappen Regelsatz bezahlen.

Was soll ein Mensch tun, wenn es keine Wohnung zum amtlich vorgesehenen Preis gibt?

- Noch weniger essen?
- Eine schlechtere Wohnung nehmen?
- Den Wohnort wechseln?
- Die Differenz aus dem Existenzminimum bezahlen?
- Oder am Ende die Wohnung verlieren?

Der VdK warnt ausdrücklich davor, bei den Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung und im Bürgergeld zu kürzen. Stattdessen fordert er mehr Sozialwohnungen, eine Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft und einen konsequenten Ausbau des sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus. Wohnen bezeichnet der Verband als Grundrecht und „wesentlichen Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge“.[5][6]

Auch der Deutsche Mieterbund warnt davor, die Lasten der Wohnungskrise auf die Schwächsten abzuwälzen. Schon heute müssen viele Leistungsberechtigte die Differenz zwischen den tatsächlichen und den anerkannten Wohnkosten aus ihrem Regelsatz finanzieren – nach Angaben des Mieterbundes durchschnittlich rund 116 Euro monatlich. Die geplante Deckelung der übernommenen Wohnkosten auf das 1,5-Fache der örtlichen Mietobergrenze bereits ab dem ersten Tag des Leistungsbezugs könne zu Zahlungsrückständen führen und das Risiko eines Wohnungsverlustes erhöhen. Das ist die praktische Erfahrung von Verbänden, die täglich mit den Folgen des Wohnungsmarktes konfrontiert sind.[7]

Wohngeld kann die Wohnungskrise nicht lösen

Eine häufige Antwort auf steigende Mieten lautet: Dann muss der Staat eben die Haushalte unterstützen. Das mag den Betroffenen kurzfristig helfen, die bereits eine Wohnung haben, aber Wohngeld schafft keine neuen Quartiere. Wenn der Staat höhere Mieten durch höhere Transfers kompensiert, ohne das Angebot an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum auszuweiten oder die Mietentwicklung zu begrenzen, fließt ein Teil der zusätzlichen Kaufkraft letztlich in einen weiterhin knappen Wohnungsmarkt. Letztlich subventioniert der Staat dann nicht allein den Mieter. Er täuscht auch eine Zahlungsfähigkeit der Mieter vor, die es gar nicht gibt, und hält im Spiel der Marktkräfte den Preis künstlich oben.

Genau deshalb kritisiert auch das Berliner Linke-Wahlprogramm das Wohngeld als Subventionierung zu hoher Mieten, hält es aber bis zu einer wirksamen Begrenzung der Mieten für notwendig.

Wir müssen uns fragen, warum ausgerechnet der Staat dauerhaft immer höhere Mieten mit immer höheren Sozialleistungen ausgleichen soll, statt dafür zu sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht!

Sozialer Wohnungsbau ist keine Nostalgie

Der Deutsche Mieterbund spricht von einem strukturellen Versagen von Markt und Politik und bezeichnet die Wohnungsnot als eine der zentralen sozialen Krisen der Gegenwart.

Deutschland ist ein Mieterland: 2024 lebten 52,8 Prozent der Bevölkerung zur Miete. Rund sechs Millionen Mieterinnen und Mieter – 13,2 Prozent – waren durch ihre Wohnkosten extrem belastet.[8]

Auch der VdK[9] fordert einen konsequenten Ausbau des sozialen und barrierefreien Wohnungsbaus. Besonders Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Auszubildende, Studierende und geringfügig entlohnte Menschen seien betroffen. Der entscheidende Unterschied zwischen einem Markt, der Wohnungen als Anlageobjekte behandelt, und einer Wohnungspolitik, die Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge versteht, ist ein zutiefst moralischer.

Wem gehört die Wohnung?

Damit kommt man zur heikelsten Frage der NZZ-Kritik – zur Vergesellschaftung. Die Berliner Linke verweist darauf, dass sich beim Volksentscheid 2021 rund 59,1 Prozent der gültig Abstimmenden für die Vergesellschaftung der Bestände großer privater Wohnungsunternehmen ausgesprochen haben. Sie will rund 220.000 Wohnungen in die öffentliche Hand überführen.[10]

Vergesellschaftung bedeutet hier nicht, dem Erben seine vermietete Doppelhaushälfte zu rauben. Wir reden hier von Objektbeständen von Hunderten von Wohnungen.

Vergesellschaftung ethisch fundiert abzulehnen, dürfte einem redlichen Menschen allerdings schwerfallen. Selbstverständlich sollte man über eine angemessene Entschädigung sprechen dürfen, aber man sollte die politische Idee nicht als irrationales „Enteignungsexperiment“ abtun.

Die eigentliche Frage, die sich hier stellt, ist doch, ob Wohnraum, der für hunderttausende Menschen existenziell ist, dauerhaft nach der Logik maximaler Rendite bewirtschaftet werden darf. Könnte es, allein schon zur Eindämmung des sozialen Unfriedens, geboten sein, einen Teil dieses riesigen Objektbestandes der Renditelogik zu entziehen?

Im öffentlichen Wohnungsbau wirkt der Staat möglicherweise nicht als Musterbeispiel deutschen Unternehmertums, aber das ist auch überhaupt nicht seine Rolle. Der öffentliche Wohnungsbau ist ein wertvolles Instrument, um das hohe gesellschaftliche Gut der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, und ein öffentlicher oder gemeinwohlorientierter Eigentümer kann Mieter vor Verdrängung aus attraktiven Wohnlagen schützen, dauerhaft bezahlbare Mieten sichern und mit Zahlen kalkulieren, die auf dem freien Markt kaum Chancen hätten.

Wer kann gut rechnen?

Die Newsletter der *NZZ* warnt, am Ende zahle der Steuerzahler die Rechnung. Recht hat er!

Der Steuerzahler zahlt, wenn Menschen ihre Wohnung verlieren und teure Folgekosten den Haushalt belasten, er zahlt, wenn Kinder in überbelegten Wohnungen einen schlechten Start ins Leben haben und als Erwachsene straucheln. Der Steuerzahler zahlt auch, wenn Kommunen Notunterkünfte finanzieren müssen und wenn der Staat über Sozialleistungen immer größere Teile einer privaten Mietrechnung übernimmt.

Wohnungslosigkeit, enge Wohnverhältnisse bei Familien mit Kindern und die notwendigen Sozialleistungen sind nicht kostenlos. Das aber hat der Herr Welp vermutlich nicht gemeint.

An dieser Stelle beginnt das, was wir soziale Verantwortung nennen. Die Berliner Linke schlägt deshalb nicht nur Mietpreisbegrenzungen vor, sie möchte auch Neubau, Ankauf von Objekten für den kommunalen Wohnungsbestand, die Verlängerung von Sozialbindung und die Umwandlung bestehender Bestände in gemeinwohlorientierten Wohnraum voranbringen. Es geht um die richtigen Prioritäten, auch wenn einige in einer Wohnung nur einen Vermögensgegenstand und eine Kapitalanlage sehen, so ist sie für den Mieter schlicht sein Zuhause, ja mehr noch … Wohnen ist ein Menschenrecht.

Titelbild: BalkansCat / Shutterstock

[«1] Deutscher Mieterbund (2026): *Fact Sheet Wohnkostenstudie*. Berlin: Deutscher Mieterbund.

[«2] Weber-Kessel, I., Eisfeld, R., Schäfer, H. und Nuss, G. (2026): *Wohnkostenbelastung von Mietenden in Deutschland. Studie für den Deutschen Mieterbund*. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt GmbH.

[«3] Die Linke Berlin (2026): *Berlin bezahlbar machen. Für eine rote Metropole. Wahlprogramm zur Abgeordnetenhauswahl 2026*.

[«4] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2026): *Newsletter April 2026: Über 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum*.

[«5] Sozialverband VdK Deutschland (2025a): *VdK warnt: Kürzungen bei Wohnkosten verschärfen soziale Not*. 14. Juli 2025.

[«6] Sozialverband VdK Deutschland (2025b): *Bentele: „Wohnen ist wesentlicher Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge“*. 23. August 2025.

[«7] Deutscher Mieterbund (2025): *Mieterbund warnt vor Verschärfung der sozialen Lage durch SGB-II-Reform: Lasten werden auf die Schwächsten abgewälzt*. 17. Dezember 2025.

[«8] Stilling, G. (2025): *Mietenreport 2025: Wohnungskrise bis in die Mittelschicht*. Hrsg. vom Deutschen Mieterbund. Berlin: Deutscher Mieterbund.

[«9] historischer Name: Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands

[«10] Die Landesabstimmungsleiterin Berlin (2021): *Volksentscheid in Berlin am 26. September 2021: Endgültiges Ergebnis*. Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.