WELT

WELT+ MEINUNG MIETER UNTER DRUCK

Die große Selbsttäuschung der deutschen Wohnungspolitik

Von **Michael Höfling**
Redakteur im Ressort Wirtschaft und Finanzen

Stand: 07.06.2026 | Lesedauer: 5 Minuten

Quelle: Getty Images/fhm

Millionen Mieter sind finanziell am Limit. Was dabei oft übersehen wird: Der Staat ist über die „zweite Miete" selbst massiver Kostentreiber – und klammert sich weiter an Klima-Auflagen, die die Gesellschaft finanziell überfordern.

Artikel anhören

-5:21 1.0x

Sechseinhalb Millionen Mieterhaushalte in Deutschland wenden inzwischen mehr als ein Drittel ihres Nettoeinkommens für das Wohnen auf, meldet der Deutsche Mieterbund (https://www.welt.de/wirtschaft/article6a1fa0711f46a650bff5d671/miete-millionen-laut-neuer-studie-in-deutschland-von-wohnkosten-ueberlastet.html) unter Berufung auf eine Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU). Sie seien damit finanziell überlastet.

WELT

Mehr WELT-Artikel für Sie bei Google

Google bietet eine neue Funktion an: Nutzer können festlegen, welche Nachrichtenquellen bei aktuellen Suchanfragen hervorgehoben werden. Mit wenigen Klicks machen Sie WELT zu Ihrer bevorzugten Quelle.

JETZT EINSTELLEN (HTTPS://WWW.GOOGLE.COM/PREFERENCES/SOURCE?Q=WELT.DE)

Man kann über die ermittelten Zahlen streiten, das Statistische Bundesamt etwa zieht die Grenzen für die Überlastung durch Wohnkosten deutlich großzügiger. Und doch ist es gut, dass die drastischen Daten aus der Studie nun die Runde machen. Sie lenken den Blick schonungslos auf die Überforderung des gesamten Systems Wohnungsmarkt.

Der Lobbyverband hält mit seiner Agenda im Zuge dieses Alarmrufs erwartbar nicht hinter dem Berg: Die Politik soll die Mietenspirale stoppen, Mietwucher ahnden und die Mietpreisbremse verschärfen. Doch es ist längst zu schlicht, in gewohnter Manier immer wieder die Vermieter als Alleinschuldige (https://www.businessinsider.de/wirtschaft/finanzanalyst-packt-aus-vermieten-lohnt-sich-nicht-mehr/) hinzuhängen und Politik und Medien auf sie anzusetzen, die die Vorlage dann häufig genug dankend aufnehmen (https://www.welt.de/wirtschaft/plus6904b8ac6af191ff5d288aea/crashkurs-fuer-immobilienhaie-mit-dieser-satire-pflegt-die-ard-feindbilder.html) . Das Problem ist vielschichtiger – und ja, ein Aspekt sind durchaus Objektanbieter, die die Wohnungsknappheit zulasten ihrer Mieter ausnutzen.

Zur ganzen Wahrheit gehört aber etwa auch, dass es „die Mieten“ nicht gibt. Denn die Wohnkosten setzen sich aus der Kaltmiete und den Nebenkosten, der sogenannten „zweiten Miete“ (https://www.welt.de/wirtschaft/plus256306738/Nebenkosten-Wie-die-horrenden-Mieten-wirklich-entstehen.html) , zusammen. Nach einer Erhebung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) aus dem Vorjahr ist die Nettokaltmiete seit dem Jahr 2000 um 40 Prozent gestiegen – ein Wert, der unterhalb der allgemeinen Inflation liegt (plus 62 Prozent).

Die Verbraucherpreise für Gas und Heizöl hingegen sind im selben Zeitraum um 205 Prozent gestiegen, der Strompreis um 175 Prozent, beides besonders stark seit dem Jahr 2020. Wohnbezogene Dienstleistungen wie Wasserversorgung oder Müllabfuhr legten um 54 Prozent zu. Mit Netzentgelten, Energie- und Umsatzsteuern sowie CO2-Abgaben, aus denen einst eigentlich ein Rückfluss zu den Bürgern als „Klimageld“ versprochen worden war, ist der Staat zum Beispiel bei den Energiekosten selbst ein bedeutender Preistreiber.

Deutschland zahlt aber mit dem Offenbarungseid am Wohnungsmarkt auch den Preis dafür, dass die Regierenden in den vergangenen 20 Jahren dem unerschütterlichen Glauben aufsaßen, Deutschlands ökonomische Stärke sei für ewig gottgegeben (https://www.welt.de/wirtschaft/plus69e1f1a57711c440ff1da2b7/oekonom-daniel-stelter-die-wirtschaft-macht-sich-immer-noch-zum-komplizen-der-fatalen-energiepolitik.html). Nur so konnten rein ideologisch geprägte Klimaschutzregeln im Gebäudesektor implementiert werden, deren Nutzen für das globale Klima in einem geradezu grotesken Verhältnis zum Aufwand (https://www.welt.de/debatte/plus690fcfb10580923d0998bb36/un-klimakonferenz-die-duemmste-klimapolitik-der-welt-und-ihre-katastrophalen-folgen.html) stand und steht.

So wurde Bauen immer teurer (zusätzliche Technik, Material-, Planungs- und Dokumentationskosten) und langsamer (höherer baulicher Aufwand, wachsende Bürokratie) und lohnte sich für viele Anbieter im privaten Sektor immer weniger – sie müssen ihre Kalkulation an der erzielbaren Kaltmiete eines Objekts festmachen. Dass auch sie ihren Anteil an der Misere tragen (https://www.welt.de/finanzen/plus6a106fdfaf9f246e5641165f/wohnungsbau-deutschland-hat-das-bauen-verlernt-und-nicht-nur-der-staat-ist-schuld.html), ist dabei unbestritten. Dennoch: Eines der Resultate sind die mageren 206.600 im Jahr 2025 fertiggestellten Wohnungen – so wenig wie seit zehn Jahren nicht und viel zu wenig für die auch durch in Teilen illegale Migration gewachsene Nachfrage.

Wohnungspolitik fernab der Lebensrealität junger Familien

Wie wenig sich die Politik noch immer von ihrem liebgewonnenen und von der ökonomischen Realität längst kassierten Klima-Gutmenschentum zu lösen vermag, zeigt das Beispiel des Wohneigentumsprogrammes für Familien vom Bundesbauministerium.

Um die Voraussetzungen für die Förderung zu erfüllen, muss ein Neubau als sogenanntes Effizienzhaus 40 errichtet werden – es darf also lediglich 40 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus verbrauchen. Die Vergünstigungen und der enorme Mehraufwand heben sich am Ende bestenfalls auf – ein Musterbeispiel dafür, wie wenig sich die Politik in die Lebenswirklichkeit junger Familien mit knapper Kasse (https://www.welt.de/wirtschaft/plus255116688/Mieten-statt-kaufen-Fuer-Durchschnittsverdiener-ist-die-Chance-auf-Wohneigentum-heute-gleich-null.html) hineinzuversetzen vermag.

Wenn die Kraft des Faktischen – Mieter am Limit, ausgereizte Interventionsspirale, klammer Staat – nun dafür sorgt, dass Luftschlösser der Politik endlich hinterfragt werden, dass etwa beim Klimaschutz Emissionseffizienz die Energieeffizienz ablöst, dass Quartierslösungen gesucht und gefunden werden, statt jedes einzelne Objekt um buchstäblich jeden Preis auf Treibhausneutralität trimmen zu wollen, dann wäre Deutschland mit Blick auf seine Wohnungspolitik einen entscheidenden Schritt weiter.

FRAGE DER LAGE

Der Immobilien-Newsletter rund ums Wohnen und Investieren – für alle Eigentümer, Mieter, Käufer und Hausbauer. Alle zwei Wochen neu.

ABONNIEREN

ZUR NEWSLETTERVERWALTUNG

Und das wäre keinen Moment zu früh: Die immensen Kosten des Klimaschutzes im Gebäudesektor wurden lange durch künstlich gedrückte Zinsen kaschiert und schienen leistbar. Dennoch hinkte die Politik den Neubauzielen bereits hinterher. Jetzt sind die Zinsen gestiegen, Baumaterialien und Handwerker werden immer teurer (https://www.welt.de/finanzen/plus69eb5486583fce5c812fc1be/wohnungsbau-neue-regeln-sollen-kosten-senken-doch-die-branche-reagiert-deutlich.html) . Ob der „Bauturbo“ diese Bedingungen überkompensieren kann, bleibt abzuwarten.

Gerade die linken Parteien, die sich in der Hoffnung auf schnellen Stimmenfang dem populären Wahlkampfthema Wohnen verschrieben haben und mit Kampagnen, die unterschiedslos gegen Vermieter und Wohnungskonzerne mobil machen (https://www.welt.de/wirtschaft/plus697b27b4e4f9f267aa1181d5/mietwucher-durch-dreiste-vermieter-dieser-populismus-kaschiert-das-eigene-versagen.html) , weitere Keile in eine ohnehin von Kulturkämpfen aller Art erschöpfte und nervöse Gesellschaft treiben, sollten endlich erkennen: Mehr und pragmatischerer Neubau und über eine Angebotsausweitung endlich günstigere Mieten auf der einen sowie ein Klimapfad (nicht nur) im Gebäudesektor, auf dem Deutschland in seiner Hybris und seinem Ehrgeiz niemand folgt, auf der anderen Seite – das geht nicht zusammen. Das Märchen vom Land, in dem das Geld dafür auf Bäumen wächst, ist auserzählt.

Dieser Artikel wurde für das Wirtschaftskompetenzcenter von WELT und Business Insider** (https://www.businessinsider.de/) **erstellt.

***Michael Höfling** (https://www.welt.de/autor/michael-hoefling/) **schreibt für WELT und Business Insider über Immobilien, Wirtschaftspolitik und Gold. Gemeinsam mit Michael Fabricius ist er für den Immobilien-Newsletter „Frage der Lage“ zuständig, den Sie hier abonnieren können** (https://www.welt.de/newsletter/article241105337/Frage-der-Lage-Der-Immobilien-Newsletter-fuer-alle-die-sanieren-und-kaufen.html) .*

© PREMIUM-GRUPPE GmbH 2026 Ein **Axel Springer** Unternehmen
Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen https://epaper.welt.de