



Prof. Dr. Alcaay Kamis FRICS
Professur für Strategisches
Management und Controlling,
EBZ Business School

INTRO

Die wohnungspolitische Debatte in Deutschland verortet die Ursache steigender Wohnkosten in der Nettokaltmiete. Der Beitrag prüft diese Zuordnung anhand der amtlichen Preis-, Verdienst- und Einkommensstatistik für den Zeitraum 2000 bis Mitte 2026 und verwirft sie. Die Nettokaltmiete im Bestand stieg um 42,1 Prozent und damit langsamer als jede andere Komponente der Bruttowarmmiete, langsamer als das allgemeine Preisniveau (65,0 Prozent) und weniger als halb so schnell wie die Bruttomonatsverdienste (91,3 Prozent). Kaufkraftbereinigt ist sie um 13,9 Prozent gesunken, gemessen an den Verdiensten um 25,7 Prozent. Die Reihe der Bestandsmieten weist über 26 Jahre keinen einzigen Aus-

schlag auf; ihre Trägheit ist ein institutionelles Artefakt der Vergleichsmietensystematik und keine Marktgröße. Die Belastungsdynamik entsteht in den Wohnungsnebenkosten und in der Haushaltsenergie, also in Positionen, deren Preise überwiegend hoheitlich gesetzt werden. Der Verlauf der amtlichen Wohnkostenquote bestätigt dies: Sie steigt von 21,5 Prozent (2020) auf 25,2 Prozent (2023) und sinkt danach auf 24,1 Prozent (2025), folgt also der Energiepreiskurve, während die Mietkomponente in denselben Jahren linear verläuft. Volkswirtschaftlich wirkt die Mietkomponente inflationsdämpfend; ohne sie läge das Preisniveau heute rund 1,5 Prozent höher. Diese Dämpfung ist ein impliziter, nicht haushaltswirksamer und nicht bedarfsgeprüfter Transfer, der aus der Bausubstanz finanziert wird. Der Befund lautet präzise formuliert: Es besteht kein Bestandsmietenproblem, sondern ein Nebenkosten-, ein Energiepreis- und ein Zugangsproblem am Neuvertragsmarkt. Der Beitrag entwickelt daraus eine politökonomische Deutung der Fehlzuordnung sowie zehn Handlungsempfehlungen.

Wir haben kein Kaltmietenproblem

Zur Fehlzuordnung der Wohnkostenbelastung. Eine betriebs- und volkswirtschaftliche Analyse der Preisentwicklung im Wohnen 2000 bis 2026

1 Problemaufriss: eine Debatte über die falsche Größe

Die Auseinandersetzung über bezahlbares Wohnen wird in Deutschland als Auseinandersetzung über die Miete geführt. Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Mietendeckel und zuletzt die Forderung nach Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände setzen sämtlich an derselben Größe

an, nämlich an der Nettokaltmiete. Diese Fokussierung ist so selbstverständlich geworden, dass sie kaum noch begründet wird.

Sie ist empirisch nicht haltbar. Die Nettokaltmiete ist zwischen 2000 und Mitte 2026 langsamer gestiegen als jede andere Komponente der Wohnkosten, langsamer als das allgemeine Preisniveau und deutlich langsamer als die Löh-



ne. Sie ist zudem die einzige Reihe im gesamten Betrachtungsfeld, die über 26 Jahre keinen einzigen Strukturbruch aufweist. Wer sie als Treiber der Belastung identifiziert, wählt die Variable mit der geringsten Varianz zur Erklärung eines Phänomens mit hoher Varianz.

Der Beitrag richtet sich nicht gegen das Motiv der Debatte. Dass ein erheblicher Teil der Haushalte durch Wohnkosten überfordert ist, belegt dieselbe amtliche Statistik, auf die sich die folgende Argumentation stützt. Der Beitrag richtet sich gegen die Zuordnung der Ursache. Eine Politik, die an der trägststen Komponente eines Kostenblocks ansetzt und die dynamischen Komponenten unberührt lässt, kann ihr Ziel nicht erreichen, gleich mit welcher Entschlossenheit sie betrieben wird.

Der Verfasser hat diesen Zusammenhang erstmals im Mai 2024 an dieser Stelle dargelegt.¹ Der vorliegende Beitrag führt die Datengrundlage auf den Stand von Mitte 2026 fort, ergänzt sie um die Verdienst- und die Einkommensstatistik, quantifiziert erstmals die inflationsdämpfende Wirkung der Mietkomponente und entwickelt die These zu einer Transferanalyse weiter.

2 Begriffsklärung und Datengrundlage

2.1 Kaltmiete, Betriebskosten und Bruttowarmmiete

Die Unschärfe der Debatte beginnt bei ihrem Gegenstand. Der Betrag, den ein Mieterhaushalt monatlich aufwendet, ist die Bruttowarmmiete. Sie setzt sich aus der Nettokalt-

miete als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung, den kalten Betriebskosten und den warmen Betriebskosten zusammen.² Nur die erste Komponente ist Ertrag des Vermieters. Die beiden übrigen sind weitgehend durchlaufende Posten; sie werden nach § 556 BGB umgelegt und unterliegen dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB. Ein Beschaffungsspielraum besteht bei den Dienstleistungspositionen; bei den hoheitlich gesetzten Positionen, also Grundsteuer, kommunalen Gebühren, Netzentgelten und dem Preis für Kohlendioxid, besteht er nicht.

Reguliert wird ausschließlich die erste Komponente. Die Vergleichsmietensystematik des § 558 BGB, die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse greifen an der Nettokaltmiete an. Die öffentliche Wahrnehmung bezieht sich dagegen auf die Bruttowarmmiete. Aus dieser Diskrepanz zwischen wahrgenommener und regulierter Größe erklärt sich ein erheblicher Teil der Debatte.

Für den weiteren Text gilt folgende Sprachregelung: Mit Bestandsmiete ist die Nettokaltmiete bestehender Mietverhältnisse gemeint, wie sie die Sonderposition des Verbraucherpreisindex ausweist. Mit Angebots- oder Neuvertragsmiete ist die bei Neuvermietung geforderte Nettokaltmiete gemeint. Die Aussage des Titels bezieht sich ausschließlich auf die erste Größe.

2.2 Datenbasis, Umbasierung und Belastbarkeit

Sämtliche Zeitreihen stammen vom Statistischen Bundesamt. Verwendet werden der Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste ohne Sonderzahlungen³, der Verbraucherpreisindex für Deutschland⁴, die Sonderposition Nettokaltmiete⁵, die Positionen Wohnungsnebenkosten,

1. Kamis, A. (2024): *Grüne Visionen, graue Realitäten*, Immobilienanalyse, Ausgabe 33, Mai 2024, S. 9 bis 11.

2. Zur Abgrenzung vgl. §§ 556, 558 BGB sowie die Betriebskostenverordnung. Die Nettokaltmiete ist das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung; Betriebskosten sind nach § 556 Abs. 1 BGB umlagefähige Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsmäßigen Gebrauch laufend entstehen.

3. Statistisches Bundesamt, Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste ohne Sonderzahlungen, Jahresergebnisse Stand 10. März 2026, Quartalsergebnisse Stand 27. August 2026.

4. Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand 10. September 2026. Der Jahresdurchschnitt 2000 wurde über die Basiskette ermittelt: auf der Basis 2010 = 100 beträgt der Wert für 2000 85,7 und für 2010 100,0; auf der Basis 2020 = 100 beträgt der Wert für 2010 88,1. Daraus folgt für 2000 ein Indexstand von 75,5.

5. Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, Sonderposition Nettokaltmiete: Die Sonderposition erfasst die Mietentwicklung für qualitativ vergleichbare Wohnungen des bewohnten Bestandes. Neu abgeschlossene Mietverhältnisse gehen über die Stichprobe anteilig ein; ein reiner Index fortbestehender Mietverhältnisse ist sie nicht. Angebotsmieten leerstehender Wohnungen bildet sie dagegen nicht ab. Amtliche Jahreswerte liegen bis 2024 vor (107,7). Die Werte für 2025 und Juni 2026 wurden mit den amtlich veröffentlichten Veränderungsdaten gegenüber dem Vorjahr von 2,1 bzw. 1,9 Prozent fortgeschrieben.



Reihe	Index 2026	seit 2000	p. a.	real gegenüber VPI
Haushaltsenergie ohne Strom	298,0	+198,0 %	4,22 %	+80,6 %
Strompreis	272,0	+172,0 %	3,86 %	+64,8 %
Bruttomonatsverdienste	191,3	+91,3 %	2,49 %	+15,9 %
Verbraucherpreisindex	165,0	+65,0 %	1,91 %	Referenz
Wohnungsnebenkosten	158,0	+58,0 %	1,75 %	-4,2 %
Nettokaltmiete Bestand	142,1	+42,1 %	1,34 %	-13,9 %
Reallohn	115,9	+15,9 %	0,56 %	- ⁶

Tabelle 1: Indexstände, Gesamtveränderung, geometrische Jahreswachstumsrate und kaufkraftbereinigte Veränderung. Bezugszeitraum 26,42 Jahre.
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung.

Haushaltsenergie und Elektrizität sowie der Baupreisindex für Wohngebäude. Alle Reihen wurden auf das Jahr 2000 = 100 umbasiert.

Der Reallohn wurde nach der Formel des Statistischen Bundesamtes als Quotient aus Nominallohnindex und Verbraucherpreisindex gebildet.⁷ Diese Konstruktion weist die Kaufkraftentwicklung konservativ aus.⁸

Zur Belastbarkeit ist zu unterscheiden. Für die Verdienste, das allgemeine Preisniveau, die Nettokaltmiete und die Baupreise liegen durchgehende amtliche Reihen vor. Für die Wohnungsnebenkosten, die Haushaltsenergie und den Strompreis sind dem Verfasser Anfangs- und Endwerte belegt, die Zwischenwerte wurden interpoliert.⁹ Die für diese drei Reihen ausgewiesenen Veränderungsrate sind daher als Näherung zu lesen. Für die Beweisführung ist das unschädlich, weil sie auf den Endwerten und auf dem Verlauf der amtlichen Reihen beruht, nicht auf den interpolierten Zwischenwerten.

Der letzte Beobachtungspunkt ist für die Verdienste das zweite Quartal 2026 und für die Preise der Monat Juni 2026. Das Statistische Bundesamt verfährt bei der Berechnung des vierteljährlichen Reallohnindex in gleicher Weise, indem es den Monatsindex mittelt; die Abweichung zwischen Monatswert und Quartalsmittel beträgt rund 0,3 Indexpunkte.

3 Empirischer Befund I: die Preisentwicklung 2000 bis 2026

3.1 Nominale Entwicklung

Abbildung 1 (siehe Seite 4) und Tabelle 1 zeigen die Entwicklung aller betrachteten Reihen. Die Rangfolge ist über den gesamten Zeitraum stabil und kehrt sich in keinem Teilabschnitt um.

Die Spannweite ist erheblich. In der Gesamtveränderung liegt zwischen der langsamsten und der schnellsten Reihe

6. Der Reallohn ist bereits kaufkraftbereinigt; eine erneute Deflationierung wäre gegenstandslos.

7. Der amtliche Reallohnindex des Statistischen Bundesamtes beginnt im Jahr 2008. Für längere Betrachtungszeiträume verweist das Amt auf den Index der Bruttomonatsverdienste ohne Sonderzahlungen, der zugleich als Bezugsgröße für die Beurteilung der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 9a ErbbauRG dient.

8. Der amtliche Reallohnindex bezieht Sonderzahlungen ein und weist für das zweite Quartal 2026 eine Veränderung von plus 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Die hier verwendete lange Reihe klammert Sonderzahlungen aus. Die ausgewiesene Kaufkraftentwicklung ist damit konservativ.

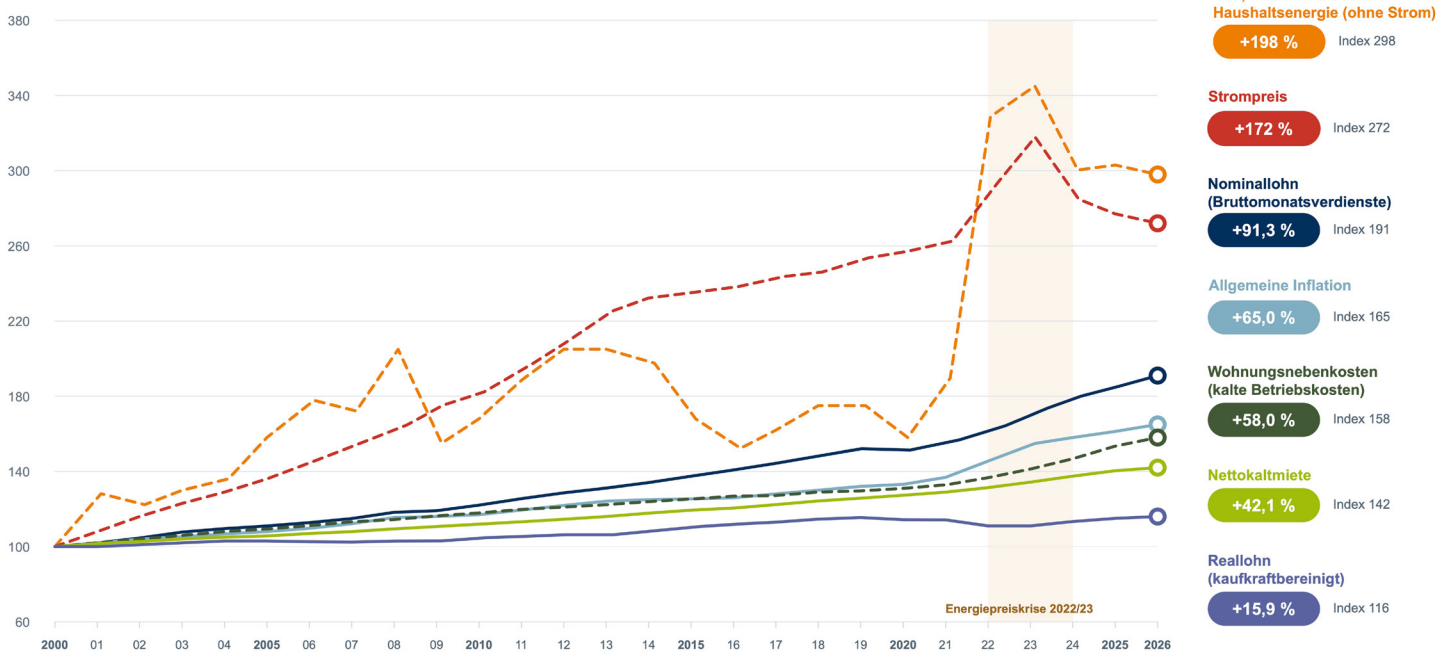
9. Für die Wohnungsnebenkosten (COICOP 04.4) sowie für Haushaltsenergie und Elektrizität (COICOP 04.5) liegen dem Verfasser die amtlichen Jahreswerte ab 2000 nicht in geschlossener Form vor. Anfangs- und Endwerte sind belegt, die Zwischenwerte wurden linear beziehungsweise entlang des publizierten Verlaufs interpoliert. Die daraus abgeleiteten Veränderungsrate sind als Näherung zu lesen; die exakten Reihen sind über GENESIS-Tabelle 61111-0003 und 61111-0004 abrufbar.



Löhne, Verbraucherpreise und Wohnkosten im Überblick

Indexwerte 2000 = 100 · Jahresdurchschnitte bis 2025, letzter Punkt 2. Quartal bzw. Juni 2026 · gestrichelt: Verlauf interpoliert

Die Nettokaltmiete ist die langsamste Position im Wohnkostengefüge: Die Löhne sind seit 2000 mehr als doppelt so stark gestiegen.



Ausschnitt ohne die Energiereihen: Lohn, Preisniveau und Miete

gespreizte Skala, dieselbe Datenbasis

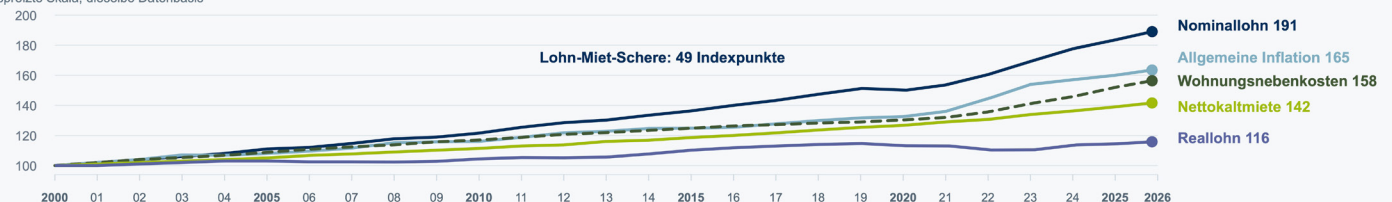


Abbildung 1: Löhne, Verbraucherpreise und Wohnkosten 2000 bis 2026. Indexwerte 2000 = 100, Jahresdurchschnitte bis 2025, letzter Beobachtungspunkt zweites Quartal bzw. Juni 2026. Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung und Darstellung.

Quelle: Statistisches Bundesamt. Durchgezogene Linien: Index der Bruttomonatsverdienste ohne Sonderzahlungen (Jahre Stand 10.03.2026, Quartale Stand 27.08.2026), Verbraucherpreisindex (Stand 10.09.2026) und Index der Nettokaltmieten; Reallohn als Quotient aus Nominallohn und Verbraucherpreisindex, eigene Berechnung.

Umbasierung auf 2000 = 100. Letzter Punkt: Lohn 2. Quartal 2026, Verbraucherpreise Juni 2026. Nettokaltmiete 2025 mit +2,1 % und Juni 2026 mit der amtlichen Vorjahresrate von +1,9 % fortgeschrieben.

Gestrichelte Linien: Wohnungsnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gartenpflege, Gebäudereinigung, Aufzug, Straßenreinigung, Schornsteinfeger) sowie Energie – Stützpunkte amtlich, Verlauf dazwischen interpoliert.



ein Faktor von annähernd fünf, in der jährlichen Wachstumsrate ein Faktor von gut drei. Die Nettokaltmiete im Bestand wächst mit 1,34 Prozent jährlich, die Haushaltsenergie mit 4,22 Prozent. Die Wohnungsnebenkosten wachsen mit 1,75 Prozent um rund ein Drittel schneller als die Kaltmiete. Die Bruttomonatsverdienste wachsen mit 2,49 Prozent nahezu doppelt so schnell.

3.2 Die Trägheit der Bestandsmietreihe als institutionelles Artefakt

Auffälliger als das Niveau ist die Struktur der Mietreihe. Sie enthält über 26 Jahre keinen Ausschlag, weder in der Finanzkrise noch in der Zinswende noch in der Energiepreiskrise. Das ist kein Zufall und keine Marktbeobachtung, sondern eine Folge der Rechtslage. Die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB findet in dieser ihre Obergrenze, unterliegt der Kappungsgrenze des § 558 Absatz 3 BGB und bedarf der Zustimmung des Mieters oder eines Urteils. Die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB sowie Staffel- und Indexmieten nach §§ 557a, 557b BGB folgen anderen Regeln, prägen die Bestandsreihe im Aggregat jedoch nicht. Die Bestandsmiete kann sich deshalb definitionsgemäß nur verzögert und gedämpft an veränderte Kosten anpassen.

Daraus folgt eine methodische Konsequenz, die in der Debatte durchweg übersehen wird. Die Nettokaltmiete im Bestand ist keine Marktpreisreihe, sondern eine regulierte Größe. Sie taugt weder als Indikator für Knappheit noch als Ansatzpunkt für eine Politik, die auf Knappheit reagieren will. Wer eine administrativ gedämpfte Reihe zusätzlich dämpft, verstärkt lediglich die Abweichung zwischen ihr und dem Markt.

3.3 Reale Entwicklung

Bezahlbarkeit ist ein Verhältnisbegriff. Maßgeblich ist nicht die nominale Veränderung, sondern die Relation zur Kaufkraft. Gegenüber dem Verbraucherpreisindex ist die Bestandsmiete seit dem Jahr 2000 um 13,9 Prozent gesunken, gegenüber den Bruttomonatsverdiensten um 25,7 Prozent. Ein Haushalt muss für dieselbe Bestandswohnung heute rund ein Viertel weniger Arbeitseinkommen aufwenden als zur Jahrtausendwende.

Der Reallohn stieg im selben Zeitraum um 15,9 Prozent. Beide Befunde zusammengenommen ergeben ein Bild, das der öffentlichen Erzählung diametral widerspricht: Die Kaufkraft der Arbeitnehmerhaushalte ist gewachsen, die reale Belastung durch die Bestandsmiete ist gesunken. Wenn Haushalte die Wohnkosten dennoch als erdrückend erleben, muss die Ursache außerhalb der Kaltmiete liegen.

Ein Einwand ist an dieser Stelle zu behandeln. Der Index misst die Preisentwicklung für qualitativ vergleichbare Wohnungen. Die tatsächliche Ausgabe eines Haushalts hängt zusätzlich von der konsumierten Fläche ab, und diese steigt seit Beginn der amtlichen Baustatistik im Jahr 1950 kontinuierlich. Im früheren Bundesgebiet entfielen Mitte der 1950er Jahre rund 14 Quadratmeter auf jede Person, 1991 waren es im vereinten Deutschland rund 35 Quadratmeter, Ende 2021 bereits 47,7 Quadratmeter und Ende 2025 schließlich 49,5 Quadratmeter. Seit der Vereinigung entspricht das einem Zuwachs von mehr als 40 Prozent, allein zwischen Ende 2015 und Ende 2025 stieg der Wert um 3,3 Quadratmeter oder 7,1 Prozent.

Bemerkenswert ist die Struktur dieses Zuwachses. Die durchschnittliche Wohnungsgröße blieb mit 94,0 Quadratmetern zuletzt nahezu konstant, während die Zahl der Personen je Wohnung von knapp zwei auf gut 1,9 zurückging. Der Flächenzuwachs je Kopf stammt damit überwiegend aus der Verkleinerung der Haushalte und nicht aus größeren Wohnungen.

Für die Argumentation folgt daraus eine Unterscheidung, die sauber zu führen ist. Gegenstand der Messung ist der Preis des Wohnens im Bestand, und dieser ist real gesunken. Die Ausgabe je Haushalt ist zusätzlich deshalb gestiegen, weil mehr Fläche je Person nachgefragt wird. Diese Mengenkompente liegt außerhalb des Einflussbereichs des Vermieters, und sie wird von einer Mietregulierung nicht nur nicht erfasst, sondern verstärkt: Der Lock-in-Effekt macht den Auszug aus einer zu groß gewordenen Wohnung unattraktiv und konserviert damit genau jene Flächenbelegung, die den Pro-Kopf-Verbrauch treibt (vgl. Abschnitt 8.2).¹⁰

10. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023; Pressemitteilung Nr. 336 vom 18. September 2025; Pressemitteilung Nr. 250 vom 16. Juli 2026.



4 Empirischer Befund II: die zweite Miete

4.1 Zusammensetzung und Preissetzer

Die Nebenkosten umfassen Wasserversorgung und -entsorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gartenpflege, Gebäudereinigung, Aufzugswartung, Straßenreinigung und Schornsteinfeger.¹¹ Sie stiegen um 58,0 Prozent und damit erheblich schneller als die Kaltmiete, wenn auch langsamer als das allgemeine Preisniveau.

Analytisch bedeutsamer als das Niveau ist die Frage, wer diese Preise setzt. Grundsteuerhebesätze werden durch kommunale Satzung festgelegt. Abfall-, Wasser- und Abwassergebühren ebenfalls. Der nationale Preis für Kohlendioxid stieg von 25 Euro je Tonne im Einführungsjahr auf 55 Euro im Jahr 2025; ab 2027 ist die Überführung in den europäischen Emissionshandel vorgesehen.¹² Netzentgelte, Abgaben und Umlagen auf Strom sind staatlich reguliert. Die Verbraucherpreise für Fernwärme stiegen zwischen 2020 und 2023 um 38,5 Prozent, der durchschnittliche Haushaltsstrompreis im selben Zeitraum um rund 44 Prozent.¹³

Der gesamte dynamische Teil der Wohnkosten wird damit hoheitlich gesetzt, während der regulierte Teil in privater Hand liegt. Diese Konstellation erzeugt eine Zurechnungsasymmetrie: Der Vermieter erscheint als Verursacher, weil er die Beträge in der Betriebskostenabrechnung ausweist, obwohl er sie weder beeinflussen noch vermeiden kann. Ein Wechsel der Eigentümerform ändert daran nichts. Auch eine Anstalt öffentlichen Rechts erhält dieselben Gebührenbescheide.

Beim CO₂-Preis greift seit dem 1. Januar 2023 das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Nach dessen Stufenmodell trägt der Vermieter je nach spezifischem Emissionswert des Gebäudes zwischen null und 95 Prozent der Kosten. Der hoheitlich gesetzte Preis wird damit nicht nur weitergereicht, sondern belastet die Erlösseite des Vermieters un-

mittelbar, und zwar am stärksten dort, wo der Sanierungsbedarf am höchsten und die Ertragsreserve am geringsten ist.

4.2 Haushaltsspezifische Inflationsbeiträge

Die Inflationsbeiträge nach Haushaltstypen bestätigen den Befund auf der Mikroebene. Bei alleinlebenden Personen mit einem Einkommen unter 900 Euro trug die Position Miete, Nebenkosten und Instandhaltung 0,8 Prozentpunkte zur Inflationsrate bei, die Haushaltenergie dagegen 2,5 Prozentpunkte. Bei Paaren mit zwei Kindern und einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro standen 0,6 Prozentpunkten aus dem Wohnen 1,9 Prozentpunkte aus der Energie gegenüber.¹⁴ Der Energiebeitrag beträgt in beiden Fällen etwa das Dreifache des Wohnbeitrags. Betroffen sind damit gerade jene Haushalte, die typischerweise von sozialorientierten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen versorgt werden.

5 Empirischer Befund III: die Wohnkostenbelastung der Haushalte

5.1 Niveau

Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen wird aus der Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen gewonnen.¹⁵ Die Quote umfasst Mieter- und Eigentümerhaushalte; bei Eigentümern gehen Instandhaltung, Versicherungen und Zinsen, nicht jedoch Tilgungen ein. Für die hier geführte Argumentation ist das unschädlich, weil sie auf dem zeitlichen Verlauf und nicht auf dem Niveau beruht. Sie erfasst ausdrücklich die Nebenkosten einschließlich Wasser, Strom, Gas und Heizung und ist damit die für die Belastungsfrage einschlägige Größe. Für die Bevölkerung insgesamt beträgt er im Erhebungsjahr 2025 24,1 Prozent (vgl. Abbildung 2 und Tabelle 2 auf der folgenden Seite).

Bei der Interpretation sind zwei Zeitreihenbrüche zu beach-

11. Position 04.4 der COICOP-Systematik umfasst Wasserversorgung und -entsorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Gartenpflege, Gebäudereinigung, Wartung von Aufzügen, Straßenreinigung und Schornsteinfeger.

12. Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Der Preis stieg von 25 Euro je Tonne im Jahr 2021 auf 55 Euro im Jahr 2025. Ab 2027 ist die Überführung in den europäischen Emissionshandel für Gebäude und Verkehr vorgesehen.

13. Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, eigene Darstellung in Kamis (2024), S. 4 und 5; BDEW, Strompreisanalyse.

14. Statistisches Bundesamt, haushaltsspezifische Inflationsbeiträge nach Haushaltstypen, März 2023; Darstellung in Kamis (2024), S. 11.

15. Statistisches Bundesamt, Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) als Unterstichprobe des Mikrozensus, Endergebnisse, Stand 9. April 2026.



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen

Erhebungsjahre 2020 bis 2025, Angaben in Prozent, nach Haushaltstypen

Im Durchschnitt der Bevölkerung sinkt die Wohnkostenbelastung seit 2023 wieder. Bei armutsgefährdeten Haushalten bleibt sie oberhalb der Überlastungsschwelle.

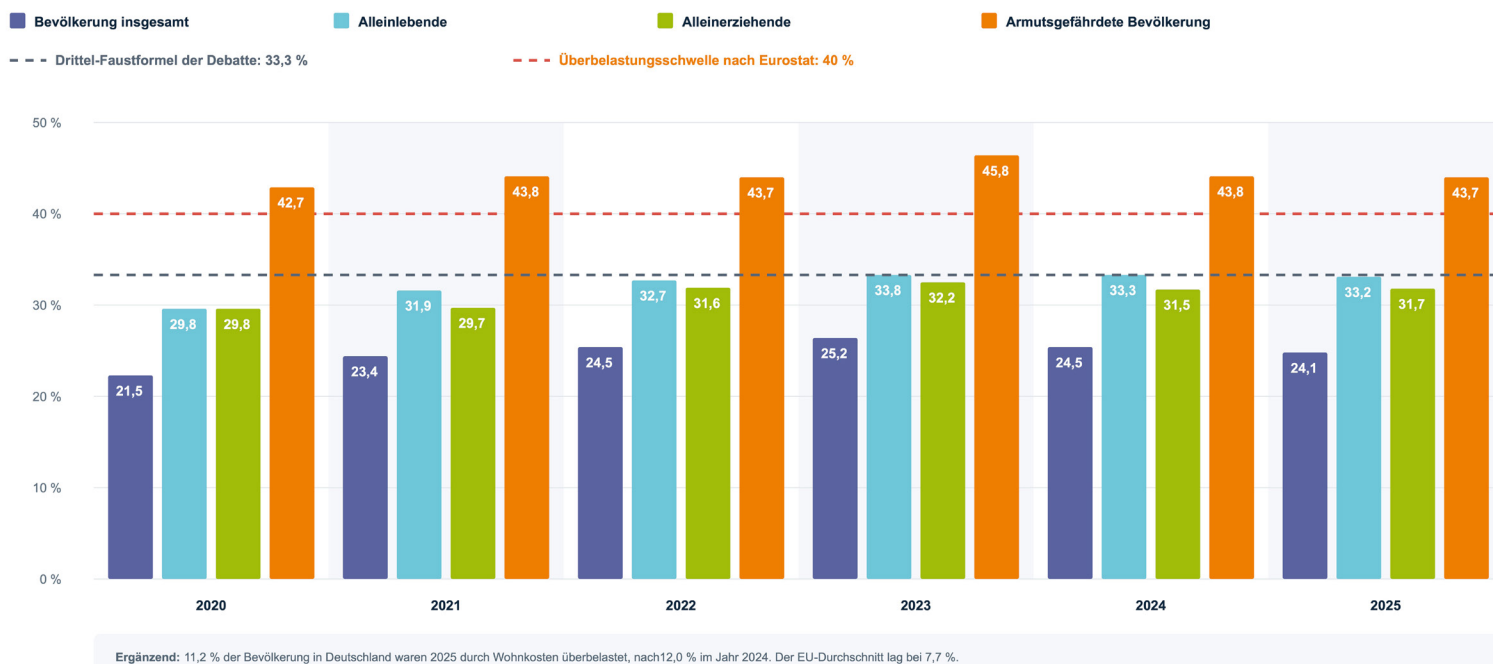


Abbildung 2: Wohnkostenanteil nach Haushaltstypen. Quelle: Statistisches Bundesamt, EU-SILC, Endergebnisse, eigene Darstellung.

Quelle: Statistisches Bundesamt, EU-SILC als Unterstichprobe des Mikrozensus, Endergebnisse, Stand 9. April 2026; Wohnkostenüberbelastung: Destatis, EU-Vergleich, Stand 15. Mai 2026.

Zeitreihenbrüche: Die Werte ab 2020 sind mit den Vorjahren nicht vergleichbar (Integration von EU-SILC in den Mikrozensus). Ab 2023 wurden die Fragen zu den Wohnkosten für Eigentümerhaushalte angepasst.

Haushaltstyp	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung insgesamt	21,5	23,4	24,5	25,2	24,5	24,1
Alleinlebende	29,8	31,9	32,7	33,8	33,3	33,2
Alleinerziehende	29,8	29,7	31,6	32,2	31,5	31,7
Zwei Erwachsene mit Kindern	20,3	22,3	22,9	23,3	22,5	22,3
Armutsgefährdete Bevölkerung	42,7	43,8	43,7	45,8	43,8	43,7

Tabelle 2: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in Prozent. Quelle: Statistisches Bundesamt, EU-SILC, Endergebnisse, Stand 9. April 2026.



ten.¹⁶ Die in Ausgabe 33 dieses Formats abgebildeten 31,8 Prozent aus dem Jahr 2008 dürfen deshalb nicht unmittelbar gegen den heutigen Wert gerechnet werden. Innerhalb der Reihe ab 2020 ist der Vergleich zulässig und auf ihn stützt sich die folgende Argumentation.

5.2 Verteilung und Überbelastung

Der Mittelwert verdeckt eine erhebliche Streuung. Alleinlebende wenden 33,2 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen auf, Alleinerziehende 31,7 Prozent, die armutsgefährdete Bevölkerung 43,7 Prozent. Der Anteil der durch Wohnkosten überbelasteten Bevölkerung lag 2025 bei 11,2 Prozent nach 12,0 Prozent im Vorjahr; der Wert für die Europäische Union beträgt 7,7 Prozent.¹⁷ Studierende mit eigener Haushaltsführung liegen bei 54 Prozent.¹⁸

Diese Zahlen widerlegen die These dieses Beitrags nicht, sie präzisieren sie. Eine Wohnkostennot besteht, und sie konzentriert sich auf kleine Haushalte und auf das untere Einkommensdrittel. Sie ist jedoch überwiegend eine Einkommens- und eine Nebenkostenfrage. Hinzu kommt ein Wirkungsdefizit der Mietregulierung bei genau dieser Gruppe: Für Haushalte, deren Unterkunftskosten von der Grundsicherung getragen werden, entlastet eine niedrigere Miete nicht den Haushalt, sondern den Träger der Unterkunftskosten. Die Maßnahme erreicht die Bedürftigsten systematisch nicht.

5.3 Der Verlauf als Identifikationsstrategie

Die aussagekräftigste Information der Reihe liegt nicht im Niveau, sondern in ihrer zeitlichen Struktur. Die Quote steigt zwischen 2020 und 2023 um 3,7 Prozentpunkte und fällt anschließend um 1,1 Prozentpunkte. In denselben sechs Jahren verläuft die Nettokaltmiete im Bestand annähernd linear mit einer jährlichen Steigerung von rund zwei Prozent, ohne Beschleunigung und ohne Rückgang.

Damit steht eine einfache, aber belastbare Identifikation zur Verfügung. Eine Kennzahl, die sich aus zwei Komponenten zusammensetzt und einen nicht monotonen Verlauf zeigt, kann diesen Verlauf nicht aus einer monoton und gleichförmig steigenden Komponente beziehen. Die Umkehr der Bewegung muss aus der zweiten Komponente stammen. Der Zeitpunkt der Umkehr fällt mit dem Rückgang der Energiepreise zusammen. Eine mögliche Verschiebung um bis zu ein Jahr zwischen Erhebungsjahr und Bezugszeitraum der Einkommen ändert an der Richtung des Zusammenhangs nichts. Die Belastungsdynamik der vergangenen Jahre ist damit energiepreisgetrieben, nicht mietgetrieben.

6 Die Kosten-Ertrags-Schere der Vermieter

6.1 Erlöse und Kosten folgen unterschiedlichen Indizes

Die betriebswirtschaftliche Lage der Vermieter ergibt sich aus einer Differenz, die in der öffentlichen Debatte nicht vorkommt: Die Erlösseite folgt in gedämpfter Form dem Verbraucherpreisindex, die Kostenseite folgt dem Baupreisindex (vgl. Tabelle 3 auf der folgenden Seite).

Seit dem vierten Quartal 2019 stiegen die Preise für Instandhaltungsleistungen um 50,4 Prozent, für Ausbauarbeiten im Neubau um 51,0 Prozent und für Bauleistungen im Neubau insgesamt um 46,8 Prozent.¹⁹ Die Nettokaltmiete legte im selben Zeitraum um 10,8 Prozent zu. Das Verhältnis beträgt annähernd eins zu fünf. Für den Zeitraum 2015 bis 2023 zeigte sich dieselbe Struktur: Mieten plus 14,1 Prozent, allgemeines Preisniveau plus 25,9 Prozent, Baukosten plus 63,1 Prozent, Zinsen plus 106,2 Prozent. Es handelt sich nicht um ein konjunkturelles Phänomen, sondern um einen strukturellen Zustand.

16. Zwei Zeitreihenbrüche sind zu beachten. Die Integration von EU-SILC in den Mikrozensus im Jahr 2020 verbindet den Wechsel von einer freiwilligen zu einer in Teilen auskunftspflichtigen Befragung mit einer neuen Stichprobenzusammensetzung; ein Vergleich mit den Vorjahren ist nach Auskunft des Amtes nicht möglich. Für das Erhebungsjahr 2023 wurden zudem die Fragen zu den Wohnkosten für Eigentümerhaushalte angepasst.

17. Statistisches Bundesamt, Überbelastung durch Wohnkosten im EU-Vergleich, Stand 15. Mai 2026. Als überbelastet gilt, wer mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufwendet.

18. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N048 vom 15. Juli 2026, Ergebnisse der Erhebung EU-SILC 2025.

19. Statistisches Bundesamt, Baupreisindex für Wohngebäude, sowie Verbraucherpreisindex, Sonderposition Nettokaltmiete; eigene Berechnung, Umbasierung auf das vierte Quartal 2019 = 100.



Reihe	Q4 2019	Q2 2025	Veränderung
Instandhaltungsleistungen	100,0	150,4	+50,4 %
Ausbauarbeiten Neubau	100,0	151,0	+51,0 %
Bauleistungen Neubau insgesamt	100,0	146,8	+46,8 %
Nettokaltniete Bestand	100,0	110,8	+10,8 %

Tabelle 3: Entwicklung seit dem Vorkrisenquartal, Index viertes Quartal 2019 = 100. Quelle: Statistisches Bundesamt, Baupreisindex für Wohngebäude und Verbraucherpreisindex, eigene Berechnung.

6.2 Bilanzielle Wirkung und Investitionsfähigkeit

Ein Unternehmen, dessen Erlöse mit dem Verbraucherpreisindex abzüglich eines halben Prozentpunktes wachsen und dessen Erhaltungsaufwand mit dem Baupreisindex wächst, steht nicht vor einem Renditeproblem, sondern vor einem Substanzproblem. Kostendeckung ist in der Wohnungswirtschaft keine politische Größe. Der Erneuerungszyklus eines Bauteils ist technisch determiniert; er verschiebt sich nicht dadurch, dass der Ertrag ausbleibt. Er verschiebt sich lediglich in der Buchführung, und zwar so lange, bis der Instandhaltungsstau in die Bilanz zurückkehrt.

Die Wirkungskette ist gut nachvollziehbar. Steigende Investitionsvolumina bei konstanten Erträgen erhöhen den Buchwert des Anlagevermögens in der Bilanz. Über die Nutzungsdauer schlägt sich dieser Zugang als Abschreibungsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung nieder, zusammen mit den Zinsaufwendungen der Finanzierung, ohne dass die Ertragslage folgt. Die Kapitaldienstfähigkeit sinkt, Finanzierungskennziffern verschlechtern sich, die Fremdkapitalkosten steigen. Für sozialorientierte kommunale Unternehmen, deren Mietniveau ohnehin unterhalb des Marktes liegt, wirkt dieser Mechanismus verschärft, weil ihnen die Ertragsreserve fehlt, aus der sich der Effekt abfedern ließe. Die energetische Sanierungsrate von rund 0,7 Prozent des Bestandes jährlich bei einem rechnerischen Bedarf von etwa drei bis vier Prozent ist die Folge dieser Konstellation und nicht ein Erkenntnis- oder Willensproblem.

7 Volkswirtschaftliche Analyse

7.1 Die Mietkomponente als Inflationsdämpfer

Aus der unterdurchschnittlichen Mietentwicklung folgt eine makroökonomische Wirkung, die dem üblichen Narrativ entgegensteht. Die Wohnungsmieten haben im Verbraucherpreisindex ein Gewicht in der Größenordnung von zehn Prozent.²⁰ Eine Komponente dieser Größe, die dauerhaft um rund 0,57 Prozentpunkte jährlich hinter der Gesamtteuerung zurückbleibt, senkt die ausgewiesene Inflationsrate.

Die Größenordnung lässt sich beziffern. Wäre die Nettokaltniete seit 2000 wie die übrigen Güter des Warenkorbs gestiegen, läge das Preisniveau heute um rund 1,5 Prozent höher.²¹ Das entspricht einem Dämpfungsbeitrag von etwa 0,06 Prozentpunkten pro Jahr. Der Betrag ist klein, aber er wirkt in eine Richtung: Der Wohnungsbestand stabilisiert die Preisstatistik. Er destabilisiert sie nicht.

Die Wirkung reicht über die Messgröße hinaus. Moderate Bestandsmieten schonen die Kaufkraft und stützen den privaten Konsum. Sie schwächen die Zweitrundeneffekte in der Lohnsetzung, weil die Wohnkosten in Tarifverhandlungen weniger Gewicht entfalten. Und sie senken, über die Inflationserwartung, tendenziell den geldpolitischen Handlungsdruck. Der träge Mietblock ist aus makroökonomischer Sicht ein Stabilisator, dessen Wert erst sichtbar wird, wenn man ihn kontrafaktisch entfernt.

20. Zum Wägungsschema des Verbraucherpreisindex auf der Basis 2020. Der Anteil der Wohnungsmieten liegt in der Größenordnung von zehn Prozent des Warenkorbs und wird im Fünfjahresturnus fortgeschrieben. Die folgende Rechnung ist eine Überschlagsrechnung und unterstellt Additivität der Teilindizes.

21. Rechenweg: Bei einem Mietgewicht von 0,10, einem Mietindex von 1,4209 und einem Gesamtindex von 1,6503 ergibt sich für die übrigen Güter ein Indexwert von $(1,6503 - 0,10 \cdot 1,4209) / 0,90 = 1,6758$. Wäre die Miete wie die übrigen Güter gestiegen, läge das Preisniveau heute um 1,54 Prozent höher.



7.2 Der implizite Transfer: Umfang, Inzidenz und Finanzierung

Ökonomisch handelt es sich bei der realen Mietsenkung um einen Transfer von den Eigentümern an die Mieterhaushalte. Er entsteht nicht aus einer politischen Zuweisung, sondern aus der Konstruktion des Mietrechts. Zur Veranschaulichung der Größenordnung: Beträgt die heutige Nettokaltmiete 600 Euro monatlich, so liegt sie um rund 97 Euro unter dem Betrag, der sich bei einer Entwicklung im Gleichklang mit dem Verbraucherpreisindex seit 2000 ergeben hätte.²²

Dieser Transfer weist drei Eigenschaften auf, die ihn politisch attraktiv und ordnungspolitisch problematisch machen.

1. Er ist nicht haushaltswirksam. Er erscheint in keinem Etat, unterliegt keiner parlamentarischen Bewilligung und keiner Wirkungskontrolle.
2. Er ist nicht bedarfsgeprüft. Er begünstigt den Besitzstand, nicht die Bedürftigkeit: Ein einkommensstarker Haushalt mit langer Vertragsdauer profitiert in vollem Umfang, ein einkommensschwacher Haushalt ohne Vertrag überhaupt nicht.
3. Er ist nicht aus laufenden Erträgen, sondern aus der Substanz finanziert.

Der dritte Punkt ist der entscheidende. Ein Transfer, der aus Erträgen gespeist wird, ist nachhaltig. Ein Transfer, der aus Substanz gespeist wird, ist eine Vorwegnahme künftiger Leistungsfähigkeit. Die Gegenbuchung findet sich nicht in der laufenden Rechnung, sondern im Zustand des Bestandes und im ausbleibenden Neubau. Sie belastet damit nicht die heutige, sondern die nächste Mietergeneration.

7.3 Angebotswirkung

Die Gegenbuchung ist inzwischen statistisch sichtbar (siehe Tabelle 4).

Im Jahr 2025 wurden 206.600 Wohnungen fertiggestellt, rund 18,0 Prozent weniger als im Vorjahr und der niedrigs-

Indikator	2020	2025	Veränderung
Baugenehmigungen	368.589	238.500	-35,3 %
Baufertigstellungen	306.400	206.600	-32,6 %
Dauer bis zur Fertigstellung	20 Monate	27 Monate	+7 Monate

Tabelle 4: Ausgewählte Indikatoren der Bautätigkeit.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik und Pressemitteilungen. Für erloschene Baugenehmigungen liegt für 2020 kein vergleichbar ausgewiesener Wert vor.

te Wert seit 2012. Aussagekräftiger als der Niveauvergleich ist die Entwicklung der erloschenen Baugenehmigungen. Sie lag 2022 bei 22.800 und 2023 bei 22.700, stieg 2024 auf 29.000 und erreichte 2025 mit 35.700 den höchsten Wert seit 2002. Innerhalb von drei Jahren hat sich die Zahl der Vorhaben, die trotz erteilter Genehmigung nicht realisiert werden, um mehr als die Hälfte erhöht. Der Bauüberhang von 760.700 genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen zum Jahresende 2025 ist damit kein Puffer mehr, sondern zu einem erheblichen Teil ein Bestand aufgegebener Projekte. Die durchschnittliche Dauer vom Genehmigungsbescheid bis zur Fertigstellung stieg von 20 Monaten im Jahr 2020 auf 27 Monate.²³ Der Bauüberhang hat damit seine Pufferfunktion verloren.

Die Kausalität ist nicht monokausal, aber sie ist eindeutig gerichtet. Sinkt der reale Mietertrag, während die Gesteungskosten um die Hälfte steigen, verschiebt sich die Break-even-Miete eines Neubauprojekts über die Zahlungsfähigkeit der Nachfrage hinaus. Für einen freifinanzierten Neubau in angespannten Märkten liegt sie deutlich über 18 Euro je Quadratmeter. In dieser Lücke zwischen erforderlicher und tragbarer Miete entscheidet sich die Wohnungsfrage. Sie lässt sich durch Förderung, durch Kostensenkung oder durch günstigeren Boden schließen, nicht durch eine Umverteilung des Bestandes und nicht durch eine weitere Absenkung der Bestandsmiete.

22. Die Rechnung dient der Veranschaulichung der Größenordnung und beruht auf einer angenommenen Ausgangsmiete. Sie ist keine Schätzung des gesamtwirtschaftlichen Transfervolumens.

23. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 052 vom 18. Februar 2026 und Nr. 174 vom 22. Mai 2026 sowie Bautätigkeitsstatistik, GENESIS-Tabellen 31111 und 31121.



8 Der Gegeneinwand: Bestand und Neuvertrag

8.1 Die Spreizung

Der ernstzunehmendste Einwand gegen die hier vertretene These lautet, sie messe die falsche Größe. Wer heute in einem angespannten Markt eine Wohnung sucht, zahlt nicht die Bestandsmiete, sondern die Neuvertragsmiete. In Berlin zahlen Bestandsmieter im Mittel etwa 7,67 Euro je Quadratmeter nettokalt, während die Angebotsmiete am freien Markt bei rund 16,35 Euro liegt. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen bei etwa 7,09 Euro, die großen institutionellen Bestandshalter bei rund 8,50 Euro. Die Angebotsmieten stiegen über fünf Jahre um 45,5 Prozent. Der marktaktive Leerstand beträgt etwa 0,3 Prozent, die Fluktuation liegt unter zwei Prozent.²⁴

Der Einwand ist berechtigt, er trifft die These aber nicht. Er verschiebt den Gegenstand von der Bestandsmiete auf den Zugang zum Markt. Genau diese Unterscheidung ist das Anliegen dieses Beitrags.

8.2 Lock-in und Insider-Outsider-Struktur

Die Spreizung ist zudem keine unabhängige Größe, sondern eine Folge derselben Regulierung, die die Bestandsmiete dämpft. Eine Ordnung, die bestehende Verhältnisse schützt und Neuverträge dem Restmarkt überlässt, erzeugt einen Lock-in-Effekt. Der Bestandsmieter verliert bei einem Umzug den gesamten aufgelaufenen Regulierungsvorteil. Für ihn steigt damit der Reservationspreis eines Wohnungswechsels weit über die Marktmiete hinaus, und er zieht auch dann nicht um, wenn die Wohnung seinen Bedarf nicht mehr abbildet.

Die makroökonomischen Folgen dieser Erstarrung sind bekannt: eine sinkende Passgenauigkeit zwischen Haushalt und Wohnung, eine verringerte regionale Mobilität der Arbeitskräfte und eine Verteilungswirkung zulasten der Zuziehenden, der jungen und der sich neu bildenden Haushalte. Die Regulierung schützt die Etablierten und verteuert

den Zugang für alle anderen. Jede weitere Absenkung der Bestandsmiete verstärkt diesen Effekt, weil sie den Regulierungsvorteil und damit die Umzugsbarriere vergrößert.

8.3 Empirische Evidenz zur Mietregulierung

Die internationale Evidenz ist in diesem Punkt ungewöhnlich einheitlich. Für San Francisco ist nachgewiesen, dass die Ausweitung der Mietkontrolle das Mietwohnungsangebot der betroffenen Objekte um rund 15 Prozent verringerte und die Mieten im nicht regulierten Segment stadtweit erhöhte. Für Cambridge in Massachusetts liegt der spiegelbildliche Befund vor. Die Fehlallokation, die entsteht, wenn Wohnungen nicht mehr denjenigen zugeteilt werden, die den höchsten Nutzen aus ihnen ziehen, ist quantifiziert.²⁵

Deutschland verfügt zudem über ein eigenes natürliches Experiment. Der Berliner Mietendeckel senkte zwischen Februar 2020 und März 2021 die Angebotsmieten im regulierten Segment um 7 bis 11 Prozent, halbierte jedoch die Zahl der inserierten Wohnungen und ließ die Preise im Umland um rund 12 Prozent steigen. Eine Fortschreibung ermittelte einen Angebotsrückgang von bis zu 60 Prozent, eine Vermieterbefragung einen Rückgang um 51,8 Prozent bei gleichzeitig um 10,3 Prozent gesunkenen Angebotsmieten und einem Rückgang der durchschnittlichen Nettokaltmieteinnahmen je Wohnung von 725 auf 666 Euro monatlich.²⁶ Eine Mietsenkung um rund zehn Prozent wurde also mit einer Halbierung des verfügbaren Angebots erkaufte. Das ist kein günstiges Tauschverhältnis.

9 Das eigentliche Versäumnis: der Verlust der Sozialbindungen

Wer nach dem wohnungspolitischen Versagen der vergangenen drei Jahrzehnte sucht, findet es weder im Mietniveau noch bei den privaten Bestandshaltern, sondern in der Statistik der Sozialbindungen. Nach der Wiedervereinigung verfügte Deutschland über rund 2,9 Millionen Sozialwohnungen. Ende 2023 waren es 1,072 Millionen, Ende 2024

24. CBRE/Berlin Hyp, Wohnmarktreport Berlin 2026; Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2025; gemeinsame Bilanz der landeseigenen Wohnungsunternehmen, Stand Dezember 2025.

25. Diamond, R./McQuade, T./Qian, F. (2019); Autor, D./Palmer, C./Pathak, P. (2014); Glaeser, E./Luttmer, E. (2003); zusammenfassend Kholodilin, K. A. (2024).

26. DIW Berlin, Wochenbericht 8/2021; Dolls, M./Fuest, C./Neumeier, F./Stölker, D. u. a., ifo Schnelldienst 3/2020, 3/2021 und 4/2022; Institut der deutschen Wirtschaft, Vermieterbefragung zum Berliner Mietendeckel.



rund 1,05 Millionen. Für das Jahr 2035 wird ein Bestand von 554.100 Einheiten prognostiziert.²⁷

Der Mechanismus ist einfach und deshalb politisch unergiebig. Jährlich fallen mehr als 41.000 Wohnungen aus der zeitlich befristeten Preis- und Belegungsbindung, während der geförderte Zubau diesen Abgang seit Jahrzehnten nicht ausgleicht. Der Verlust von rund 1,8 Millionen bezahlbaren Wohnungen ist nicht das Ergebnis unternehmerischen Handelns, sondern die vorhersehbare Folge einer Förderkonstruktion, die Bindungen befristet und ihre Verlängerung nicht refinanziert.

Hier liegt zugleich der wirksamste verfügbare Hebel, und zwar aus einem einfachen Preisgrund. Der Ankauf oder die Verlängerung einer Belegungsbindung kostet je nach Region einen niedrigen fünfstelligen Betrag je Wohnung und Bindungszeitraum; der Erwerb einer Wohnung kostet einen mittleren sechsstelligen Betrag. Für denselben Mittелеinsatz lässt sich ein Vielfaches an gebundenem Wohnraum sichern, ohne Eigentumsübergang, ohne Betriebsübergang und ohne Verfahrensrisiko.

10 Politökonomische Deutung der Fehlzurordnung

Es bleibt zu erklären, warum sich eine Zurordnung hält, die den Daten so deutlich widerspricht. Die Antwort liegt nicht in der Wohnungswirtschaft, sondern in der Anreizstruktur politischen Handelns.

Wohnungspolitik hat eine Wirkungsverzögerung von sieben bis zwölf Jahren, von der Flächenausweisung über Bauleitplanung und Genehmigung bis zur Fertigstellung und Belegung. Eine Legislaturperiode dauert vier bis fünf Jahre. Wer Bauland ausweist, Bauämter personell verstärkt und Fördermittel verstetigt, erntet den Ertrag frühestens in der übernächsten Wahlperiode und regelmäßig unter anderer politischer Zurechnung. Wer dagegen die Kaltmiete adressiert, erzeugt unmittelbare Zustimmung bei einer strukturellen Mehrheit von Mieterhaushalten, ohne für das Ergebnis eintreten zu müssen.

Hinzu kommt eine Entlastungsfunktion. Die Erzählung

von der überhöhten Miete benennt einen externen Verursacher und leistet damit etwas, das keine Baulandstrategie leisten kann: Sie befreit die politische Ebene von der Verantwortung für die eigene Bilanz. Diese Bilanz ist unbequem. Dieselbe Ebene hat kommunale Wohnungsbestände in großem Umfang veräußert, Liegenschaften nach dem Höchstpreisprinzip statt im Konzeptverfahren vergeben, Genehmigungsbehörden so ausgestattet, dass sie zur Engstelle wurden, und den Auslauf von 1,8 Millionen Sozialbindungen ohne Refinanzierung hingenommen.

Es ist deshalb analytisch präziser, die Fixierung auf die Kaltmiete nicht als wohnungspolitisches Instrument zu lesen, sondern als Zurechnungsverschiebung. Sie verlagert ein über zwei Jahrzehnte aufgebautes Steuerungsversagen in Bodenpolitik, Verwaltungsorganisation und Förderpolitik auf einen Akteur, der sich öffentlich schlecht verteidigen kann. Der politische Ertrag dieser Verschiebung ist hoch, ihr wohnungswirtschaftlicher Ertrag ist negativ.

11 Handlungsempfehlungen

Die folgenden Maßnahmen sind an zwei Kriterien ausgerichtet: Entlasten sie die Haushalte dort, wo die Kostendynamik entsteht? Und erhöhen sie die Zahl bezahlbarer Wohnungen innerhalb von zehn Jahren?

- 1. Die zweite Miete politisch adressieren.** Kommunale Gebühren, Grundsteuerhebesätze, der Preis für Kohlendioxid und die Netzentgelte tragen die Dynamik und liegen vollständig in staatlicher Hand. Eine Entlastung an dieser Stelle wirkt ohne Übergangsfrist und erreicht die Haushalte mit der höchsten Belastung unmittelbar.
- 2. Belegungsbindungen ankaufen statt Bestände.** Angesichts von jährlich mehr als 41.000 auslaufenden Bindungen ist dies das verfügbare wirksamste kurzfristige Instrument, ersetzt aber die unter Ziffer 3 beschriebene Verschiebung zur Subjektförderung nicht, sondern überbrückt die Zeit bis dahin. Es kostet einen Bruchteil des Eigentumserwerbs und wirkt sofort.

²⁷ Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage aus dem Deutschen Bundestag, Mai 2024; Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, Prognose zum Sozialwohnungsbestand bis 2035.



3. Von der Objekt- zur Subjektförderung verschieben.

Ein gestärktes und dynamisiertes Wohngeld erreicht die Bedürftigen treffsicher und bindet keine Bausubstanz. Eine einmal gebundene Wohnung hilft einem Haushalt drei Jahrzehnte lang, unabhängig davon, ob die Bedürftigkeit fortbesteht.

4. Kommunale Bodenbevorratung institutionalisieren.

Ein revolvierender Bodenfonds mit mehrjähriger Ausstattung, Ankaufsvollmacht und Erbbaurechtsvergabe wirkt langfristiger als jede Regulierung des Bestandes. Boden ist die einzige Kostenposition, die eine Kommune dauerhaft beeinflussen kann.

5. Konzeptvergabe statt Höchstpreis.

Öffentliche Grundstücke sind über Konzeptverfahren mit verbindlichen Miet- und Belegungsbindungen zu vergeben. Der entgangene Kaufpreis ist die haushaltsschonendste Form der Wohnungsförderung, weil er nicht kassenwirksam wird.

6. Förderung verstetigen und mehrjährig binden.

Eine Förderkulisse, die im Jahresrhythmus schwankt, lässt sich nicht in Projektpipelines übersetzen. Erforderlich sind verbindliche Zusagen über mindestens fünf Jahre mit einer Indexierung an die Baukostenentwicklung.

7. Anforderungsniveau überprüfen statt weiter verschärfen.

Ein erheblicher Teil der Baukostensteigerung ist regulatorisch erzeugt. Ein Moratorium für neue Anforderungen und eine systematische Prüfung bestehender Normen auf ihr Kosten-Nutzen-Verhältnis wäre die wirksamste Einzelmaßnahme zur Senkung der Kostenmiete.

8. Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Genehmigungsfiktionen mit klaren Fristen, die digitale Bauakte, Typengenehmigungen für serielle Bauweisen und der Einsatz des Gebäudetyps E adressieren jene 27 Monate Abwicklungsdauer, an denen jede Neubaustrategie hängt.

9. Planungsbedingte Bodenwertzuwächse abschöpfen.

Die konsequente Anwendung städtebaulicher Verträge greift den leistungslosen Zuwachs ab, der aus öffentlichen Infrastruktur- und Planungsentscheidungen entsteht, und zwar ohne Eigentumsentzug.

10. Die statistische Grundlage der Debatte verbessern.

Erforderlich ist eine regelmäßig veröffentlichte

Wohnkostenstatistik, die Kalt- und Warmkomponente getrennt ausweist und beide zum verfügbaren Einkommen ins Verhältnis setzt. Solange die Debatte über eine Größe geführt wird, die niemand getrennt misst, bleibt sie für Fehlsuordnungen anfällig.

12 Fazit

Die Untersuchung führt zu einem Ergebnis, das in beide politische Richtungen unbequem ist. Sie bestätigt, dass eine erhebliche Wohnkostennot besteht, und sie widerlegt zugleich die Annahme, diese Not entstehe in der Bestandsmiete. Zwischen 2000 und Mitte 2026 stieg die Nettokaltmiete um 42,1 Prozent, das allgemeine Preisniveau um 65,0 Prozent, die Wohnungsnebenkosten um 58,0 Prozent, die Bruttomonatsverdienste um 91,3 Prozent und die Haushaltsenergie um 198,0 Prozent. Kaufkraftbereinigt ist die Bestandsmiete um 13,9 Prozent gesunken.

Folgende Schlussfolgerungen lassen sich demnach ziehen:

1. Den Vermietern gelingt es seit einem Vierteljahrhundert nicht, den Geldwertverlust auszugleichen, während ihr Erhaltungsaufwand seit 2019 um mehr als die Hälfte gestiegen ist. Das ist kein Verteilungs-, sondern ein Substanzproblem mit absehbaren Folgen für den künftigen Bestand.
2. Die Mietkomponente wirkt volkswirtschaftlich dämpfend; ohne sie läge das Preisniveau heute rund 1,5 Prozent höher. Diese Dämpfung ist ein impliziter Transfer, der weder haushaltswirksam noch bedarfsgeprüft ist und aus der Bausubstanz finanziert wird.
3. Die reale Belastung liegt in den Nebenkosten, in der Haushaltsenergie und am Neuvertragsmarkt, also in drei Feldern, die eine Regulierung der Bestandsmiete nicht erreicht.

Der Wohnungsmarkt ist kein moralisches, sondern ein arithmetisches Problem. Solange weniger Wohnungen entstehen, als Haushalte hinzukommen, bestimmt jede Umverteilung des Bestandes lediglich, wer in der Warteschlange vorne steht. Und solange die Debatte die trügste Preiskomponente reguliert und die dynamischen unberührt lässt, wird sie ihr Ziel verfehlen, unabhängig davon, mit welcher Entschlossenheit sie geführt wird.



Sieben Kernthesen

1. Die Nettokaltmiete im Bestand ist die langsamste Preiskomponente des Wohnens. Zwischen 2000 und Mitte 2026 stieg sie um 42,1 Prozent, das allgemeine Preisniveau um 65,0, die Wohnungsnebenkosten um 58,0, die Verdienste um 91,3 und die Haushaltsenergie um 198,0 Prozent.
2. Kaufkraftbereinigt ist die Bestandsmiete billiger geworden. Gegenüber dem Verbraucherpreisindex sank sie um 13,9 Prozent, gemessen an den Bruttomonatsverdiensten um 25,7 Prozent. Für die Bruttowarmmiete gilt das nicht.
3. Die Trägheit der Mietreihe ist ein Rechtsartefakt, keine Marktbeobachtung. Vergleichsmietensystematik, Kappungsgrenze und Zustimmungserfordernis schließen Sprünge konstruktiv aus. Eine administrativ gedämpfte Reihe taugt weder als Knappheitsindikator noch als Ansatzpunkt der Knappheitspolitik.
4. Die Eigentümer erwirtschaften aus dieser Entwicklung keinen Ertrag. Seit dem vierten Quartal 2019 steht einem Preisanstieg von 50,4 Prozent bei Instandhaltungsleistungen eine Mietanpassung von 10,8 Prozent gegenüber. Das Verhältnis beträgt eins zu fünf.
5. Die Mietkomponente dämpft die gemessene Inflation. Ohne die unterdurchschnittliche Mietentwicklung läge das Preisniveau heute rund 1,5 Prozent höher, was etwa 0,06 Prozentpunkten jährlicher Inflationsrate entspricht.
6. Der Transfer ist nicht haushaltswirksam, nicht bedarfsgeprüft und substanzfinanziert. Er begünstigt den Besitzstand statt der Bedürftigkeit, unterliegt keiner Wirkungskontrolle und belastet die nächste Mietergeneration.
7. Der Verlauf der Belastungsquote schließt die Kaltmiete als Ursache aus. Die Quote steigt von 21,5 Prozent (2020) auf 25,2 Prozent (2023) und fällt danach auf 24,1 Prozent (2025). Eine gleichförmig steigende Komponente kann eine nicht monotone Bewegung nicht erzeugen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Autor, D. H./Palmer, C. J./Pathak, P. A. (2014): Housing Market Spillovers. Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts, *Journal of Political Economy* 122(3), S. 661 bis 717.

CBRE/Berlin Hyp (2026): Wohnmarktreport Berlin 2026, Berlin.

Diamond, R./McQuade, T./Qian, F. (2019): The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality. Evidence from San Francisco, *American Economic Review* 109(9), S. 3365 bis 3394.

DIW Berlin (2021): Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels, DIW Wochenbericht 8/2021, Berlin.

Dolls, M./Fuest, C./Krolage, C./Neumeier, F./Stöhlker, D. (2020, 2021, 2022): Analysen zum Berliner Mietendeckel, ifo Schnelldienst 3/2020, 3/2021 und 4/2022, München.

Glaeser, E. L./Luttmer, E. F. P. (2003): The Misallocation of Housing under Rent Control, *American Economic Review* 93(4), S. 1027 bis 1046.



- Institut der deutschen Wirtschaft (2024): Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes bis 2035, Köln.
- Investitionsbank Berlin (2025): Wohnungsmarktbericht 2025, Berlin.
- Kamis, A. (2024): Grüne Visionen, graue Realitäten. Die Realität der Klimaneutralität in der kommunalen Wohnungswirtschaft, Immobilienanalyse, Ausgabe 33, Bochum.
- Kamis, A. (2026): Vergesellschaftung als wohnungspolitische Fiktion, Immobilienanalyse, Folge 50, Bochum.
- Kholodilin, K. A. (2024): Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research. An Almost Complete Review of the Literature, Journal of Housing Economics, Bd. 63.
- Statistisches Bundesamt (2026a): Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste ohne Sonderzahlungen, Jahres- und Quartalsergebnisse, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2026b): Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand 10. September 2026, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2026c): Baupreisindex für Wohngebäude, zweites Vierteljahr 2026, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2026d): Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, EU-SILC, Endergebnisse, Stand 9. April 2026, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2026e): Überbelastung durch Wohnkosten im europäischen Vergleich, Stand 15. Mai 2026, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2026f): Bautätigkeitsstatistik, GENESIS-Tabellen 31111 und 31121, sowie Pressemitteilungen Nr. 052 vom 18. Februar 2026 und Nr. 174 vom 22. Mai 2026, Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023; Pressemitteilung Nr. 336 vom 18. September 2025; Pressemitteilung Nr. 250 vom 16. Juli 2026.
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N048 vom 15. Juli 2026, Ergebnisse der Erhebung EU-SILC 2025.



Über den Autor

Prof. Dr. Alçay Kamis FRICS lehrt Strategisches Management und Controlling an der EBZ Business School Bochum (FH). Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in führenden Positionen tätig und Geschäftsführer der SGW Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH in Bad Oeynhausen.

Kontakt: a.kamis@ebz-bs.de

Impressum

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

T +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

M rektorat@ebz-bs.de

Rektorat

Prof. Dr. Daniel Kaltofen // Rektor

Daria Gabrysch // Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS // Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Torsten Bölting // Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.

EBZ Business School

Dr. Nils Rimkus // n.rimkus@e-b-z.de

Layout

Grafik // grafik@e-b-z.de

Erscheinungsdatum

Oktober 2026