

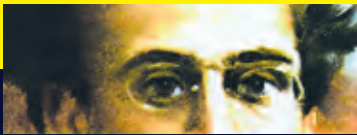
Sozialismus.de

Heft 11-2026 | EUR 9,00 | C 12232

Monatlich Hintergründe, Analysen und Kommentare | täglich im Netz



**J. Bischoff/G. Siebecke: Audi-Chef als US-Wahlkampfhelper
K. Burmeister/J. Scholz: Erneuerung in Krisenzeiten?**



**Forum
Gewerkschaften**

**Beiträge u.a. von
Ulrich Brand, Uli Schöler, Klaus Lang, K. Kohlmeyer/B. Müller, Detlef Umbach, Wolfgang Müller, Thomas Jaitner, Uwe Roßbach, Erhard Korn, C.-J. Göpfert**



Diesen Artikel stellen wir ohne Berechnung zum Kennenlernen und für die Bildungsarbeit zur Verfügung. Das Publikationsprojekt, zu dem die Website www.Sozialismus.de mit aktuellen Analysen gehört, braucht dringend Unterstützung, also neue Abonnent*innen und **Spenden**. Beides ist auf der Website möglich. Vielen Dank im voraus!

Aktuelle Analysen ohne Paywall

veröffentlicht die Redaktion
zwischen den monatlichen
Printausgaben im Netz auf
www.Sozialismus.de

Zwischen Energiewende und politischer Blockade

Auf der COP 31 soll diesmal ein Elektrifizierungsziel beschlossen werden. Die Internationale Energieagentur (IEA) wurde beauftragt, einen Realitätscheck vorzunehmen, der bestätigt: Eine schnelle Elektrifizierung sorgt für mehr Energiesicherheit, Wettbewerbsfähigkeit und Klimaschutz. [...]

Berliner Linke in der Zerreißprobe

Die Linke holte im Norden von Neukölln die absolute Mehrheit der Zweitstimmen. CDU und AfD stranden bei jeweils gut 5%, die SPD schaffte keine 9%. Auch landesweit war die Die Linke mit 25,7% nicht nur Wahlsiegerin, sondern kratzte bei jungen und muslimischen Wählern sogar an der 50%-Hürde. [...]

Klassenkampf von oben

Arbeitgeberpräsident Rainer Dulger kleidet seine Drohungen an die Regierungsparteien in eine drastische Sprache: »Hält der Lähmungszustand bis zur Wahl an, wäre das politisch und ökonomisch eine Katastrophe.« [...]

Dafür brauchen wir Unterstützung!

Wie Abonnent:innen und
Leser:innen das konkret machen
könnten, steht ebenfalls unter
www.Sozialismus.de

Heft Nr. 11 | November 2026 | 53. Jahrgang | Heft Nr. 521

USA auf dem Weg zur Oligarchie und China zur KI-Nation?

Joachim Bischoff: Ungleichheit & Affordability-Crisis	2
Detlef Umbach: Amerika vor den Midterms	9
Wolfgang Müller: Die Rolle von KI in Chinas Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik	13

Weichenstellungen auch In Europa

Thomas Jaitner: »Spanische (sozialdemokratische) Ausnahme« oder Rechtsruck?	17
Bernhard Sander: Marine Le Pen bereit zur Machtübernahme?	23

Die Lage der Berliner Republik

Redaktion Sozialismus: Schwarz-Rot – wie weiter?	28
Klaus Lang: Magdeburg und die Folgen. Union im Zerreißprozess, Parteiensystem im Umbruch, Sozialstaatsfrage als Schlüssel	30
Klaus Kohlmeyer/Bernhard Müller: Von der Wohnungs- zur Sozialstaats- und zur Demokratiekrise	35
Ulrich Brand: Die Linke als Partei der Vielen in der sozial-ökologischen Transformation. Ein Blick zurück aus Mitte der 2030er-Jahre.	41

Forum Gewerkschaften

Joachim Bischoff/Gerd Siebecke: Audi-Chef als »Marionette in Trumps Propagandashow«	46
Kai Burmeister/Jendrik Scholz: Funktioniert gewerkschaftliche Erneuerung in Krisensituationen? Suchbewegungen am Beispiel Baden-Württembergs	48

Kulturpessimismus?

Claus-Jürgen Göpfert: Was Theater kosten darf Marode Bühnengebäude bringen nicht nur Frankfurt in Bedrängnis	53
---	----

Aus der Geschichte lernen

Erhard Korn: Die sozialdemokratische Bolschewistin Clara Zetkins Briefe 1924–1933	57
Uwe Roßbach: Vor 100 Jahren: Antonio Gramsci wird in Rom verhaftet	61

Buchbesprechung

Uli Schöler: »Sich ändern, um sich treu zu bleiben« Zu Peter Brandts Erinnerungen und Begegnungen	65
--	----

Impressum | Veranstaltungen | Film

Impressum	45
Veranstaltungshinweise	68
Gerd Siebecke: Alte Liebe (Filmkritik)	69

Von der Wohnungs- zur Sozialstaats- und zur Demokratiekrise

von ■ Klaus Kohlmeyer und Bernhard Müller



Foto: Klaus Kohlmeyer

Die soziale Spaltung in Deutschland nimmt dramatisch zu und mit ihr einher geht das Gefühl wachsender Ungerechtigkeit. Die Lebenslage vieler Menschen ist bedroht durch wachsende Lebenshaltungskosten, vor allem durch hohe Energie- und Wohnkosten. Hinzu kommen direkte und indirekte Kosten aufgrund rekordhoher Spritpreise infolge des Irankriegs, die sich auch auf die Kosten für Grundnahrungsmittel auswirken. Die Löhne, die Renten und die Grundsicherungen können hier keineswegs mithalten. Bei Haushalten mit niedrigem Einkommen liegen die Wohnkosten oft schon über 30%, manchmal sogar über 40% oder mehr, was eine deutliche Überbelastung darstellt.

Soziale Spaltung und Krise des Sozialstaats

Die Kürzungen im Sozialbereich führen zu weiteren negativen Auswirkungen auf die privaten Haushalte und ihre Budgets. Angesichts des Sparzwangs öffentlicher Haushalte kommen staat-

liche Leistungen auf den Prüfstein, viele davon hart erkämpfte Errungenschaften für einen funktionsfähigen Sozialstaat. Es geht um Kürzungen bei der Kinder- und Jugendhilfe, um Kita-gebühren, das kostenlose Mittagessen in der Schule, den Unterhaltsvorschuss für alleinerziehende Mütter, Kindersofortzuschlag für armutsgefährdete Familien etc. Die Leistbarkeit des Lebens in der Stadt, aber auch auf dem Land in einer alternden Gesellschaft stehen auf dem Spiel. Existenzielle Angst macht sich breit, die Angst, das Leben nicht mehr bezahlen zu können.

Hinzu kommen Einschränkungen in der Lebensqualität: angespannter Wohnungsmarkt, steigende Pendelzeiten und Pendelkosten zur Arbeit, Dysfunktionalität des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs bei Bus und Bahn, Schließung von Nah-

■ Klaus Kohlmeyer und Bernhard Müller arbeiten mit in der Sozialistischen Studiengruppe (SOST).

versorgern und Ärztehäusern durch steigende Gewerbemieten mit der Folge von weiten Anfahrtswegen beim Einkaufen und zu Arztbesuchen und von der Kultur ganz zu schweigen. Betroffen sind besonders Menschen mit geringerem Einkommen, aber mehr und mehr auch Menschen aus der Mittelschicht. Die Sorgen und der Frust, gepaart mit der erlebten Ungerechtigkeit angesichts der Konzentration des Reichtums auf wenige, führen zu einer Erosion des Vertrauens in demokratische Strukturen und in den Sozialstaat. Dies sind Hintergründe für die breite Verunsicherung in der Bevölkerung und die Radikalisierung am rechten Rand.

Für die Gewerkschaften wird die Bedrohung der Lebensbedingungen selbst existenziell, wenn die erkämpften Tarifierhöhungen die Steigerung der Lebenshaltungskosten nicht mehr ausgleichen. Mit dem Slogan »Hart verdient! Deine Arbeit. Deine Gesundheit. Deine Rente« haben sie zur Verteidigung dieser Errungenschaften aufgerufen und ein Zeichen gesetzt für einen starken Sozialstaat, sichere Arbeitsplätze, gute Arbeitsbedingungen und den Schutz von Arbeitnehmerrechten. Dem DGB-Aufruf zum bundesweiten Aktionstag am 26. September folgten mehr als 175.000 Menschen.

Während rechtsextreme Kräfte immer stärker werden, greift Schwarz-Rot im Bund und in Berlin die Grundpfeiler der Daseinsfürsorge an und trifft besonders vulnerable Gruppen, die dazu noch beschämt und für ihr Schicksal verantwortlich gemacht werden. Sozial unausgewogene »Reformen« in der Mieten-, Steuer-, Gesundheits-, Rentenpolitik verschärfen die soziale Spaltung. Wirksamen Lösungsansätzen stehen Lobbyismus und ideologische Barrieren im Wege.

Der Mietenwahnsinn und die Wohnungsnotlage

Die um sich greifende Wohnungsnotlage und die unsoziale Mietenpolitik sind derzeit die größte Bedrohung der Lebenslage vieler Menschen und stellen eine große Gefahr für den Sozialstaat dar. Trotz bundesweit ungebremster Mietsteigerungen, die zum Teil deutlich über die gesetzlich zulässige Höhe hinausgehen und immer mehr Menschen in finanzielle Not bringen – ungeachtet der Mietpreisbremse, der zufolge die Mieten nicht höher als 10% über dem Mietspiegel liegen dürfen, passiert im Wesentlichen nichts für mehr bezahlbares Wohnen. Laut Kappungsgrenzenverordnung darf die maximale Mietsteigerung in drei Jahren 15% nicht übersteigen. Das ist ein zahnloser Tiger, wie das Beispiel Berlin zeigt: Bei konsequenter Anwendung würden die Wiedervermietungsmieten bei 9,70 Euro liegen, faktisch betragen sie aber 16,59 Euro/m². Das ordnungsrechtliche Instrumentarium zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erweist sich als völlig unzulänglich, aber es geschieht auf Bundesebene »im Wesentlichen nichts«, nicht einmal zur Einhaltung eines völlig absurden Mieterhöhungsrechts, »das es Eigentümern aller Wohnungen gleichermaßen erlaubt, die Mieten immer weiter – und dabei vollkommen leistungslos – nach oben zu treiben, während wir gleichzeitig beim Neubau von Mietwohnungen, von bezahlbaren gar nicht zu reden, nicht vorankommen.« (Burk 2025)

Gemeint ist ein »Mietrecht« mit einer hierarchischen Schiefelage zwischen Vermieter*innen und Mieter*innen, das auf einen Mietspiegel basiert, der nicht die »echte Durchschnitts-

miete« aller Mietverhältnisse spiegelt, sondern ausschließlich die – zum Teil auch illegal – erhöhten Mieten der letzten sechs Jahre. Das Skurrile dabei: Alle Neubauwohnungen ab 2014 unterliegen nicht der Mietpreisbremse, fließen trotzdem in den Mietspiegel ein und treiben damit die Preise in Wohnbestandsmärkten mit Mietpreisbremse in die Höhe. Für Vermieter*innen ist dieser »Zerrspiegel« eine willkommene Begründung für le-gale Mieterhöhungen, die die Mieter*innen zusätzlich jedes Jahr mehrere Milliarden Euro zusätzlich kosten dürften (ebd.). Diese abenteuerliche gesetzliche Konstruktion wird »Marktentwicklung« genannt und ist de facto eine vom Gesetzgeber vorgegebene Inflationsspirale.

Unzulängliche soziale Wohnraumversorgung

Politik und Verwaltung sind verpflichtet, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, unter anderem durch den sozialen Wohnungsbau. Mit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 wurde die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus gestoppt. Eine große Zahl von Sozialwohnungen wurde privatisiert, sie verloren den Schutz der Mietpreisbindung, sobald die Bindefrist abgelaufen war. Seit der »Wende« ist der Bestand an Sozialmietwohnungen in Deutschland aufgrund befristeter Bindung von über 2,9 Mio. Wohnungen auf rund 1,03 Mio. (2025) zurückgegangen. Während von 2021 bis 2025 243.000 Sozialwohnungen aus der Sozialbindung fielen, wurden gerade einmal 146.000 neu gebaut. Nicht einmal die Zahl der aus der Bindung gefallenen Mieten wurde ausgeglichen. Für den völlig unzulänglichen Sozialen Wohnungsbau werden ab 2028 gerade einmal fünf Mrd. Euro im Bundeshaushalt veranschlagt, die Linke hält das Fünffache für notwendig.

Auch große Bestände an kommunalen Wohnungen, die der sozialen Wohnraumversorgung dienen, wurden an private Investoren verkauft. 350.000 Wohnungen hat allein der Bund privatisiert, viele davon ehemalige Eisenbahner- und Postwohnungen. Wie viele andere Städte verkaufte Dresden 2006 seine kompletten 48.000 WOBA-Wohnungen. Von den über fünf Mio. Wohnungen, die 1990 in öffentlicher Hand waren, sind es heute noch 2,7 Mio. von insgesamt ca. 44 Mio. Wohnungen. Der staatliche Anteil liegt verschwindend gering bei etwas mehr als 6%, die Genossenschaftswohnungen eingerechnet bei 11%. Für die soziale Wohnraumversorgung reicht dies bei Weitem nicht aus, schon gar nicht, um die Mieten für die ärmeren Bevölkerungsgruppen sicher und bedarfsgerecht zu gestalten.

Rendite mit der Miete

Mit der Privatisierung in den 2000er-Jahren gelangten große Bestände an kommunalen und sozial regulierten Wohnungen an Multimillionäre und große Wohnkonzerne. Seit dieser Veränderung in der Eigentümerstruktur wird der Wohnungsmarkt beherrscht durch Akteure, deren geschäftlicher Schwerpunkt und wesentlicher Zweck nicht die Bewirtschaftung von Wohnraum, sondern die Erwirtschaftung von Gewinnen für hohe Renditen ist. Beispiel Berlin: In der Mieterstadt, in der 85% der Menschen zur Miete leben, betrifft die profitorientierte Bewirtschaftung über die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes, d.h.

mit jeder Mieterhöhung fließt ein wachsender Teil der Löhne und Renten der Berliner Bevölkerung in die Gewinne von Aktionären – mit Abschöpfungsquoten bis zu 40% der Mieteinnahmen (Beispiel LEG Immobilien SE, siehe: Bochum 2026 et al.: 137ff.). Der Wohnungsmarkt hat sich zu einem gigantischen Umverteilungsinstrument des Reichtums von unten nach oben entwickelt.

Trotz dieser exorbitanten Gewinnspannen wird durch private Investoren kaum neu gebaut, und wenn, dann wird am Bedarf vorbei gebaut, mit der Folge von Leerstand im hochpreisigen Segment – ohne dass mehr Angebot auf die Mieten »durchsickert«. Die schwarz-rote Bundesregierung hält am Status quo fest und sichert Investoreninteressen ab, während ganze Bevölkerungsgruppen durch hohe Wohnkosten in Armut fallen. Insgesamt sind 18,4 Mio. Menschen (22,3% der Bevölkerung) von Wohnarmut betroffen (Schabram et al. 2025).

Wohnungskrise entwickelt sich zur Sozialstaatskrise

Unerträgliche Mietbelastungen führen bei einem erheblichen Teil der Haushalte zu einem Abbau von Reserven, um Lebensrisiken abzufangen, z.B. bei der Altersvorsorge, und zum Verzicht oder zu Einschränkungen im Konsum, bei der Freizeitgestaltung, bei der Gesundheitsvorsorge und der Ernährung. Extreme Wohnkostenüberlastung und überbelegte Wohnungen treffen besonders armutsbetroffene Menschen und Geringverdienende und führen zur Verschlechterung der ohnehin ungenügenden Wohn- und Lebensverhältnisse. Meist folgen Zahlungsrückstände, Mietschulden – und nicht zuletzt der Wohnungsverlust. Jahr für Jahr werden Menschen aufgrund von Mietschulden aus ihren Unterkünften vertrieben – willkürlich und unter Zwang, aber legal. Knapp ein Drittel aller Mietenden befürchtet, die eigene Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können, was konkret heißt: Angst vor Wohnungsverlust, sozialem Abstieg, Armut und Wohnungslosigkeit.

Der Sozialstaat puffert die Folgen dieser Mietenentwicklung durch Wohngeld und die Kosten der Unterkunft (KdU) ab. Obwohl sich die Zahl der unterstützten Haushalte kaum verändert, wachsen die Wohnkosten für Menschen mit Grundsicherung in Deutschland rasant an. Von 14,7 Mrd. Euro im Jahr 2021 stiegen sie auf 17,7 Mrd. Euro im Jahr 2025 und könnten laut Schätzungen auf 20 Mrd. Euro ansteigen (vgl. Dada et al. 2026). Zusammen mit dem Wohngeld dürften die Gesamtausgaben des Staates fürs Wohnen dann mit knapp 30 Mrd. Euro ein Rekordniveau erreichen – eine Summe, die im Bundeshaushalt als »Sozialausgabe« getarnt ist, bei der es sich aber faktisch um eine indirekte Wirtschaftsförderung handelt. Die enormen Ausgaben, die den Sozialstaat an seine Grenzen bringen, kommen folglich gar nicht den armutsgefährdeten Menschen zugute, sondern den Vermieter*innen, die über Mieterhöhungen hohe Dividenden an ihre Aktionäre finanzieren. Vermietung an Sozialleistungsempfänger*innen ist sogar zum lukrativen Geschäft geworden, denn dort, wo das Jobcenter die Mieten übernimmt, steigen sie schneller als im Durchschnitt (ebd.).

Um die hohen Ausgaben für Wohngeld zu minimieren, reagiert die Bundesregierung nicht wie zu erwarten mit der Be-

kämpfung der hohen Mieten, sondern sie plant ab 2027 deutliche Wohngeldkürzungen, »um den Sozialstaat dauerhaft finanzierbar zu halten, damit er gerade für die Schwächsten verlässlich bleibt«, so die neue Generalsekretärin der CDU, Franziska Hoppermann. Die Regierung plant, jedem dritten Haushalt die Förderung zu streichen. Leistungskürzungen minimieren zwar die staatlichen Ausgaben. Sie lösen aber das Problem nicht, sondern sie vergrößern es und schaffen neue Probleme durch die Ausweitung der Armut und Zerstörung sozialer Strukturen. Erforderlich ist ein wirksamer Mieter*innenschutz und ein deutlicher Ausbau des sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands (Deutscher Mieterbund 2026).

Was sind die drängendsten Probleme?

Inzwischen ist das Wohnungsproblem auf EU-Ebene als EU-weite Herausforderung angekommen: In Zukunft soll es einheitliche Kriterien für Städte und Gemeinden geben, um Kurzzeitvermietungen wie Airbnb an Touristen einzuschränken oder ganz verbieten zu dürfen, wenn der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist, so der Vorschlag der EU-Kommission. Es handelt sich um eines der drängendsten Probleme in ganz Europa. »51 Prozent der in Städten lebenden europäischen Bürger betrachten den Mangel an bezahlbarem Wohnraum als ernstes Problem – wir befinden uns in einer Wohnungskrise, wir müssen handeln«, so der EU-Wohnkommissar Dan Jørgensen.

Die Wohnungskrise, die sich lange angekündigt hat, ist zu einer Sozialstaatskrise ausgewachsen und verschärft sich weiter: Die Mieten steigen stark an, der Staat kommt seiner Aufgabe der Wohnraumversorgung nicht nach und Wohnraum – insbesondere bezahlbarer – fehlt in wachsendem Umfang. In der politischen Landschaft fehlt es an dem notwendigen Verständnis und an Ernsthaftigkeit, nach wirklichen Lösungsansätzen zu suchen. Es besteht die Gefahr, »eines der gravierendsten Sozialprobleme in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg zu verschärfen bis tief in die Mittelschicht.« (Burk)

Problem 1: Mangel an bezahlbarem Wohnraum

Ungebremste Mietsteigerungen und Haushaltseinkommen, die nicht mehr mithalten können, sind das zentrale Problem der Mietenkrise in Deutschland. Hohe Mietschulden, Zahlungsunfähigkeit, sozialer Abstieg, Armut und Wohnungslosigkeit sind die Folgen.

Hintergrund sind fehlender Mieterschutz, ein vom Gesetzgeber vorgegebene Mietspiegel, der die Mieten nach oben treibt, und das profitorientierte Treiben großer Konzerne auf dem Wohnungsmarkt. Beispiel Berlin: Es fehlt an leistbarem Wohnraum für bis zu einer Mio. Haushalte, darunter

- 530.000 Haushalte, deren Bruttowarmmiete über der Leistungsgrenze von 30% ihres Einkommens liegt,
- 250.000 Haushalte, deren Bruttowarmmiete über der Leistungsgrenze von 40% ihres Einkommens liegt,
- 100.000 Personen, die aufgrund fehlender Alternativen in überbelegten Wohnungen wohnen, oder für die ein Wohnungswechsel nach Trennung bzw. Familienzuwachs aussichtslos ist, und
- die 100.000 Wohnungs- und Obdachlosen in der Stadt.

Die Miete von 48% aller Berliner Haushalte überschreitet bereits die Leistbarkeitsgrenze von 30% (vgl. Bochum et al.: 123). 61,2% verfügen über ein Einkommen, mit dem auf dem freien Markt kaum eine bezahlbare Wohnung zu finden ist, weshalb sie WBS-berechtigt sind. Eine Lösung dieses Problems ist ohne Mietsenkungen und Deckelung der Mieten nicht vorstellbar. Die Kosten, die der Staat für Wohngeld und Kosten der Unterkunft jährlich aufbringt, liegen in Berlin bei knapp 1 Mrd. Euro und bundesweit bei einem zweistelligen Milliardenbetrag – Mittel, die an anderer Stelle fehlen, z.B. für staatliche Bautätigkeit.

Problem 2: Geringer öffentlicher Wohnungsbestand

Mit dem Verkauf kommunaler Wohnungen hat der Staat sich selbst dessen beraubt, was er benötigt, um seiner gesetzlichen Pflicht nachzukommen, nämlich das soziale Menschenrecht auf Wohnen für alle zu garantieren. Hierzu ist er verpflichtet, u.a. durch die Berliner Verfassung. Dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen stehen nach dem Kahlschlag im sozialen Wohnungsbau viel zu wenige bezahlbare und belegungsgebundene Wohnungen gegenüber. Es fehlt an Wohnungen in öffentlicher Hand, um die Bevölkerung bedarfsgerecht mit Wohnungen zu versorgen und die Mieten für die ärmeren Bevölkerungsgruppen sicher zu gestalten. Beispiel Berlin: Nur noch knapp über 100.000 belegungsgebundene Wohnungen stehen je nach Einkommensklasse bis zu 1.035.000 Haushalten mit Wohnberechtigungsvoraussetzung gegenüber.

Problem 3: Zu wenig Neubau, der am Markt vorbei agiert

Das zentrale Problem, wie wir Wohnen wieder bezahlbar machen, ist über Neubau gar nicht zu beantworten. Selbst höchstambitionierte Neubauaktivitäten in einer Stadt wie Berlin mit 2,07 Mio. Wohnungen und 1,95 Haushalten (2025) können kaum Entlastungseffekte für die Wohnraumversorgung und die Mietpreise haben. Das Hauptproblem sind fehlende bezahlbare Wohnungen, die mit jedem Neubau weniger werden, da dieser über den Mietspiegel die Mietpreise weiter in die Höhe treibt. Eine Überproduktion an Wohnungen hat eben nicht den Effekt, die Preise dauerhaft zu senken. Das funktioniert ökonomisch nicht und ist ökologisch bedenklich. (Burk 2025) Neubau kann immer nur als Ergänzung dienen, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt aber nicht lösen. Hinzu kommt, dass der private Wohnungsbau am Markt vorbei agiert. Beispiel Berlin: 50% der Berliner*innen leben in Einpersonenhaushalten, aber nur 17% der Wohnungen sind Einpersonenzwohnungen. Wenn gebaut wird, dann größtenteils hochpreisig. Der Anteil der fertiggestellten Neubauwohnungen, die für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar sind (das sind in Berlin 50%), beträgt gerade einmal 7% – ein totales Missverhältnis zwischen dem, was am Markt passiert, und dem tatsächlichen Bedarf.

Lösungsansätze im Interesse von Mieter*innen

Mieterschutz durch wirksamen Mietendeckel

Der bisher wirksamste Lösungsansatz der Wohnungskrise bestand im Berliner Mietendeckel aus dem Januar 2020, eine mutige Reform von Rot-Grün-Rot, der Mieterhöhungen unmöglich machte und zu massenhaften Mietsenkungen geführt hat. Die-

ser wurde auf Initiative von CDU und FDP durch das Bundesverfassungsgericht gekippt – aus formalen Gründen.

Seit August 2026 liegt dem Bundestag eine Beschlussvorlage der Linken für einen bundesweiten Mietendeckel auf Grundlage eines gerechten *Mietspiegels* vor, der sich an der »echten Durchschnittsmiete« orientiert und Mieterhöhungen je nach Versorgungslagen entsprechend streng reguliert: Unterschieden wird nach Gebietstypen: »nicht angespannter Wohnungsmarkt«, »angespannter Wohnungsmarkt« und »Gebiete mit Wohnungsnotlagen«, also dort, wo bereits manifeste Defizite der sozialen Wohnungsverversorgung vorliegen. Dort sollen Mieterhöhungen im Bestand grundsätzlich ausgeschlossen sein, sie dürfen jedoch als Inflationsausgleich bis zu maximal 2% pro Jahr bis maximal zur Durchschnittsmiete angehoben werden. Wiedervermietungen dürfen die Durchschnittsmiete nicht überschreiten und zugleich maximal 2% über der Vormiete liegen. Überhöhte Mieten werden auf die Durchschnittsmiete abgesenkt.

Die Analyse der Effekte in fünf ausgewählten Großstädten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a.M., Leipzig = 8,5 Mio. Einwohner*innen) ergab in Bezug auf die angestrebten Wirkmechanismen folgendes Bild (siehe Andrej Holm 2026):

- **Mietbegrenzungen im Bestand:** Bei Einführung des bundesweiten Mietendeckels würden durch reduzierte Mieterhöhungen die Mieter*innen im Bestand in über 1,8 Mio. Wohnungen entlastet, und zwar um 0,29 Euro/m², d.h. 19 Euro je Wohnung/Monat und 229 Euro/Jahr, insgesamt um fast 418 Mio. Euro jährlich.
- **Begrenzung von Wiedervermietungsmieten:** Im Vorschlag eines bundesweiten Mietendeckels ist eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten auf dem Niveau der Durchschnittsmiete vorgesehen. Die Absenkungen würden gegenüber den Mieten der Online-Inserate 6,85 Euro/m² betragen, d.h. je Wohnung fast 457 Euro/Monat und 4.577 Euro/Jahr. Jährliche Gesamtentlastung: fast 1,2 Mrd. Euro.
- **Absenkung überhöhter Mietpreise:** Durch die Vorgabe, überhöhte Mieten auf die Durchschnittsmiete abzusenken, müssten in der Gesamtheit aller fünf Städte die Mieten von etwa 1,1 Mio. Wohnungen abgesenkt werden, und zwar durchschnittlich um 3,29 Euro/m², d.h. pro Wohnung etwa 219 Euro / Monat oder 2.633 Euro/Jahr. Jährliche Gesamtentlastung: etwa 2,9 Mrd. Euro.

In der Summe aller untersuchten Städte würden Mieter*innen in über 3,1 Mio. Mietwohnungen eine spürbare Entlastung ihrer Mietkosten durch die Einführung eines Mietendeckels erhalten. Das sind 86% aller Mietwohnungen in den fünf untersuchten Städten. Immerhin handelt es sich bei diesen Städten um eine Bevölkerung, die 10% der Gesamtbevölkerung Deutschlands ausmacht. Allerdings sind sie nicht repräsentativ, was die Versorgungslage der Bevölkerung mit Wohnungen angeht. Für alle untersuchten Städte gilt der Gebietstyp »Wohnungsnotlage«.

Sozial kontrollierbarer Wohnraum

In Berlin sind aktuell nur 35% der 1,7 Mio. Mietwohnungen in gemeinnütziger Hand. Es fehlen rund 250.000 Wohnungen, um analog dem Wiener Niveau auf 50% zu kommen. Aus ökonomischer Sicht ist dies eine gute Zielmarke, um mehr Einfluss auf die Mietenentwicklung zu erlangen – so der Mannheimer Öko-

nom Tom Krebs. Diese Lücke durch öffentlichen Neubau zu füllen, würde viel zu lange dauern. Bauen ist wichtig, aber allein zu langsam, so der Ökonom. Eine Vergesellschaftung nach den Forderungen von Deutsche Wohnen & Co würde sofort bis zu 220.000 bringen. Es braucht beides, Erwerb von Wohnungen in öffentlichem Eigentum und Neubau.

Rekommunalisierung: Aufgrund des offensichtlichen Marktversagens wird die Diskussion um Rekommunalisierung und Enteignung verstärkt geführt. In Berlin hatte der damalige Regierende Bürgermeister Müller eine Offensive zum Rückkauf privatisierter Wohnungsbestände gestartet. Ergebnis war der Aufkauf von 140.000 Wohnungen in wenigen Jahren. 2026 wurde der Bestand von insgesamt 400.000 kommunalen Wohnungen gefeiert.

Beteiligung privater Vermieter an sozialer Wohnraumversorgung: Angesichts des Wohnungsnotstandes sollten auch private Vermieter*innen ab 50 Wohnungen per Gesetz in die Pflicht genommen werden, Wohnraum für Mieter*innen mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Die Anzahl der bereitgestellten Wohnungen sollte bei Wiedervermietung durch gesetzlich gestaffelte Vermietungsquoten geregelt werden, so der Entwurf des Sicher-Wohnen-Gesetzes der Linken. Dies schaffe in Berlin immerhin 17.000 bezahlbare Wohnungen pro Jahr.

59,1% für das Schreckgespenst Vergesellschaftung: Nachdem jahrelang die vorhersehbare Krise in der Wohnungspolitik hartnäckig ignoriert wurde, tut sich was auf der politischen Bühne. Im Fokus der Diskussion zur Wohnungskrise steht das Schreckgespenst Vergesellschaftung. Das Sondierungspapier von Linken, Grünen und SPD in Berlin sorgt für Hysterie aus der Mitte und Kritik von links. Berlin wird vergesellschaftet, wenn es zu dieser Regierungskoalition kommt, so die einheitliche Meinung der drei Parteien. 59,1% der Wähler*innen hatten 2021 in Berlin für den Volksentscheid »Deutsche Wohnen & Co enteignen« gestimmt und damit an den Senat den Auftrag erteilt: Erarbeitung eines Gesetzentwurfs, der eine Vergesellschaftung der Bestände großer Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten ermöglicht. Es geht um rund 240.000 bis 300.000 Wohnungen. Die Verabschiedung eines Vergesellschaftungsrahmengesetzes durch den abgewählten schwarz-roten Senat im März 2026 zur Vorbereitung einer Vergesellschaftung diene eher ihrer Verhinderung.

Die Probleme der Wohnraumversorgung sind entstanden, weil mit Wohnraum, der zur Befriedigung von Grundbedürfnissen dient, gehandelt wird wie mit einer Ware. Eine Vergesellschaftung der privaten profitorientierten Immobiliengesellschaften verspricht positive Effekte in dreifacher Hinsicht (vgl. Bernt 2023):

- Sie wirkt mindernd auf die Miethöhe.
- Sie ermöglicht eine schnelle Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum.
- Sie kann der sozialen Spaltung in der Stadt entgegenwirken. Eine Kurzstudie im Auftrag von »Deutsche Wohnen & Co enteignen« (siehe Holm/Thonke/Arpagaus 2026) ist der Frage der wirtschaftlichen Machbarkeit einer Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände mit Blick auf die Refinanzierung möglicher Entschädigungszahlungen nachgegangen. Es ging vor allem um die Frage, in welcher Höhe Entschädigungssummen

angesetzt werden können, damit sie dauerhaft und ohne öffentliche Zuschüsse aus den Mieteinnahmen refinanzierbar sind – bei gleichzeitig sozialverträglichen Mieten und substanzerhaltender Bewirtschaftung. Ausgegangen wird dabei davon, dass rund 240.000 Wohnungen – insbesondere solche im Eigentum großer privater Bestandhalter – vergesellschaftet werden.

Um den Vergesellschaftungszweck bei der Festlegung von Entschädigungsansprüchen berücksichtigen zu können, stellt die Studie die Refinanzierungspotenziale von verschiedenen Mietpreisvarianten und Bewirtschaftungsoptionen gegenüber. Sie stellt fest, dass die ökonomische Tragfähigkeit einer Vergesellschaftung nicht von fixen Marktwerten abhängt, sondern von den politischen und administrativen Entscheidungen über Miethöhe, Bewirtschaftungsstandard, Tilgungsdauer und Finanzierungsmodell. Unterschiedliche Varianten der Refinanzierung verweisen darauf, dass durch längere Laufzeiten, moderate Tilgung und günstige Kreditkonditionen erhebliche Spielräume zur Finanzierung auch größerer Entschädigungsbeträge entstehen.

Insgesamt belegt die Studie, dass eine sozialverträgliche, substanzerhaltende und eigenwirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung von vergesellschafteten Wohnungsbeständen möglich ist. Eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) könnte dabei dauerhaft ohne öffentliche Zuschüsse agieren, wenn die Entschädigungsbeträge an den tatsächlichen Refinanzierungsmöglichkeiten aus den Mieterträgen ausgerichtet werden. Die Höhe dieser tragfähigen Entschädigung lässt sich – je nach Variante – belastbar kalkulieren und liegt in einem Spektrum von 10 bis 17 Mrd. Euro. Über vergleichbare Erfahrungen verfügt Berlin bereits angesichts der Schulsanierung. In den letzten Jahren flossen über sieben Mrd. Euro in diese wichtige und notwendige Aufgabe. Finanziert wurde sie durch Kredite, die die kommunale Wohnungsgesellschaft HOWOGE aufgenommen hat, ohne Belastung des Berliner Haushalts. Im Hinblick auf die zukünftige Senatsbildung ging es lange Zeit um die Frage der Entschädigungskosten. Inzwischen haben sich die Linke, die SPD und die Grünen in den Sondierungsgesprächen darauf geeinigt, Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen mit einem Bestand von über 10.000 Wohnungen vorzunehmen und die Kosten bei 16 Mrd. Euro zu deckeln.

Ein sinnvolles, komplementäres Element in einer Strategie für bezahlbaren Wohnraum: Auch eine aktuelle Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung bestätigt, dass Berlin die Entschädigung für die Vergesellschaftung von Immobilienbeständen ohne Belastung für den Landeshaushalt stemmen kann und dass sie auch ein sinnvoller Lösungsansatz für die Mietenkrise ist. »Die Überführung von Wohnungsbeständen privater Wohnungsbauunternehmen kann hier helfen, den Bestand öffentlicher Wohnungen schneller als durch Neubau zu erhöhen und deshalb stärker und schneller den Mietmarkt insgesamt zu beeinflussen. In diesem Sinne kann eine Vergesellschaftung von Wohnungen grundsätzlich ein sinnvolles, komplementäres Element in einer Strategie für bezahlbaren Wohnraum sein«, schreiben Sebastian Dullien, der Wirtschaftsweiser Achim Truger sowie Patrick Kaczmarczyk und Tom Krebs von der Universität Mannheim.

Neubau

In Deutschland fehlten Ende 2025 rund 1,35 Mio. Wohnungen. Demografische Modellrechnungen haben gezeigt, dass die Berliner Republik ohne Zuwanderung einen Rückgang an erwerbsfähiger Bevölkerung zu verkraften hätte, der das Funktionieren von Wirtschaft und Sozialstaat infrage stellt. Damit wird der Abbau der Wohnungsdefizite nicht nur notwendig zur Lösung der »sozialen Frage unserer Zeit«, sondern zur Voraussetzung einer positiven Entwicklung der Metropolen in Deutschland.

Neubau ist ein wichtiger Baustein für die zukünftige Wohnraumversorgung, doch bleibt »Bauen, Bauen, Bauen«, das Mantra von CDU und SPD als Antwort auf die Dauerkrise auf dem Wohnungsmarkt, reine Illusionspolitik, wenn nicht ausreichend und bedarfsgerecht gebaut wird. Beispiel Berlin: Schwarz-Rot hat nicht einmal das selbstgesteckte Neubauziel von jährlich 20.000 Wohnungen erreicht. 2024 war mit 15.000 Wohnungen der schlechteste Wert seit 2016. 2023 wurden 16.000 und 2022 17.000 Wohnungen neu gebaut. Bei einer Stadt mit zwei Mio. Wohnungen kann der Neubau aber kaum einen Entlastungseffekt für die Wohnraumversorgung und die Mietpreise haben. Neubau kann immer nur als Ergänzung dienen, die Probleme auf dem Wohnungsmarkt aber nicht lösen. Neubau für bezahlbaren Wohnraum ist nicht über die Kostenmiete finanzierbar. Erforderlich sind vielmehr zusätzlich staatliche Zuschüsse.

Fazit

Learning by doing im demokratischen Ringen: Die von der »Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen« ausgelöste Diskussion um Vergesellschaftung als ein legitimer, legaler und finanzierbarer Lösungsansatz für das drängendste soziale Problem in Deutschland wird inzwischen breit geführt und durch Fachbeiträge wie dem des IMK versachlicht. Danach ist Vergesellschaftung ein Weg zur Schaffung von mehr leistbarem Wohnraum und grundsätzlich ein sinnvolles, komplementäres Element in einer Strategie für bezahlbaren Wohnraum, denn durch sie lässt sich der Einfluss auf die Miethöhe vergrößern. Sie ersetzt aber andere Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung wie den Neubau nicht. Der Weg ist allerdings höchst risikobehaftet, denn es gab in der Geschichte der Bundesrepublik bislang keine vergleichbare Vergesellschaftungsinitiative. Letzte Instanz ist ohnehin das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe.

Anstatt den Berliner Weg der Erprobung dieses erfolgversprechenden Instruments zur Lösung der Wohnungskrise abzuwarten oder gar zu unterstützen, will die Bundesregierung den Ländern per Gesetz die Vergesellschaftung von Wohnraum verbieten und damit einen Gründungskonsens der Bundesrepublik entsorgen. Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD) hat bereits ein Bundesgesetz gegen Immobilien-Enteignung angekündigt. Damit mache sie sich zur »Patronin der Immobilienlobby« und falle Mieter*innen in den Rücken, so Linken-KoChef Luigi Pantisano. Es geht hierbei um die Beschränkung des Grundgesetzes, Artikel 15, eine Zerstörung einer demokratischen Errungenschaft.

Stattdessen: »Es geht um den Aufbruch in die Gemeinwirtschaft, um Wirtschaften ohne Profit und um rechtliche Möglichkeiten, die Bevölkerung vor sozialen Notlagen, die durch ge-

winnorientierte Wohnungsbewirtschaftung ausgelöst werden, zu bewahren. Der §15 des heutigen Grundgesetzes stammt aus der Weimarer Zeit. Ziel war nichts weniger als die Abkehr vom Kapitalismus – Gemeinwirtschaft als Alternative zum Markt.« (Hoffrogge: 28). Sollte es zu einer rot-grün-roten Regierung kommen, besteht die Hoffnung auf eine sozialere Stadt, in der soziale Notlagen der Bevölkerung endlich ernst genommen werden, und in der es um das wichtigste Grundbedürfnis ihrer Bevölkerung geht, um bezahlbares Wohnen. Es wäre ein Politikwechsel, der über Berlin hinausstrahlt.

Literatur

- Ulrich Bochum/Jeffrey Butler/Klaus Kohlmeyer/Stephanie Odenwald (2026): Berlin: l(i)ebenswert, innovativ, rebellisch. Die wachsende Stadt muss für alle bezahlbar gemacht werden, Hamburg.
- Matthias Bernt/Andrej Holm (2025): Vergesellschaftung senkt die Miete. Kurzstudie zu den sozialen Effekten einer möglichen Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin. Berlin.; Studie_1-23_Vergesellschaftung.pdf.
- Peter Burk (2025): Bezahlbares Wohnen. Woran die Politik scheitert – und was wir ändern müssen. Bonn.
- Deutscher Mieterbund (2026): Mietenreport 2026. Die Wohnungskrise wird zur Sozialstaatskrise. Berlin.
- Dina Dada/Luc Oepfert/Lutz Polanz (2026): Teurer Sozialstaat: Wer profitiert wirklich von den Milliarden des Staates? In: MONITOR am 30.7.2026.
- Sebastian Dullien/Patrick Kaczmarczyk/Tom Krebs/Achim Truger (2026): Die Überführung von großen Wohnungsbeständen ins Gemeineigentum. Optionen und Fallstricke. In: IMK Policy Brief Nr. 225, September; www.imk-boeckler.de/fpdf/HBS-009501/p_imk_pb_225_2026.pdf.
- Ralf Hoffrogge (2025): Das laute Berlin. Deutsche Wohnen und Co. enteignen und die Wiederkehr der Vergesellschaftung. Berlin.
- Andrej Holm (2026): Abschätzung der Mietendeckel-Effekte für die Wohnversorgung. Working Paper vom 26.8.2026. Berlin.
- André Holm/Friederike Thonke/Gian Arpagaus (2026): Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Berlin.
- Philipp Möller/Niklas Schenker (2026): Rot-grün-rot könnte die Weichen für eine neue Wohnpolitik in ganz Deutschland stellen. In: Jacobin vom 21.10.2026.
- Sabine Nuss (2026): »Vergesellschaftung ist ›Learning by Doing‹«. In: Rosa-Luxemburg-Stiftung: Interview vom 24.9.2026.
- Pestel-Institut GmbH Hannover (2026): BAU-MONITOR 2026 Wohnungsmärkte in Deutschland. Marktsituation und Bedeutung von Wohnungsbau und Wohnungsmodernisierung für die Gesamtwirtschaft.
- Pestel-Institut GmbH (2026): Sozialer Wohn-Monitor 2026. Wohnungsmarktsituation, Wohnungsbedarfe, sozialer Wohnungsbau. Berlin.
- Alexander Recht (2026): Rot-roter Streit ums Wohnen in Berlin; www.sozialismus.de/kommentare_analysen/detail/artikel/rot-roter-streit-ums-wohnen-in-berlin/.
- Greta Schabram/Katja Kipping/Joachim Rock (2025): Mieten fressen Einkommen. Paritätischer Bericht zu Wohnarmut, Berlin.
- Lisa Vollmer/Andrej Holm/Matthias Bernt (Hrsg.) Wohnen in Berlin. Zwischen Verwertung und Vergesellschaftung. Bielefeld; www.transcript-verlag.de/media/pdf/cf/g0/75/oa9783839477946.pdf.

Probelesen

Wenn diese Probe-Lektüre Sie davon überzeugen konnte, dass Sozialismus das Richtige für Sie mit fundierten Beiträgen zu den Themen

- Berliner Republik/Linke Alternativen
- Wirtschaft & Soziales/Forum Gewerkschaften
- Internationales/Krieg & Frieden
- Buchbesprechungen/Filmkritiken
- sowie zweimonatlich einem Supplement zu

theoretischen oder historischen Grundsatzfragen ist, sollten Sie gleich ein Abo bestellen (und eines der Bücher aus dem VSA: Verlag als Prämie auswählen). Wenn Sie weitere Argumente benötigen, nehmen Sie ein Probeabo (www.Sozialismus.de). Beides geht auch mit dem beigefügten Bestellschein (bitte auf eine Postkarte kleben oder faxen an 040/28 09 52 77-50)

- ☐ Ich abonniere Sozialismus ab Heft _____ zum Preis von € 85,- (incl. Porto; Ausland: + € 20 Porto).
Ich möchte Buchprämie ☐ Russland ☐ Streik ☐ Luxemburg
- ☐ Ich abonniere Sozialismus ab Heft _____ zum verbilligten Preis von € 65,- (für Arbeitslose/Studenten).
Ich möchte Buchprämie ☐ Russland ☐ Streik ☐ Luxemburg
- ☐ Ich bestelle ein Sozialismus-Probeabo ab Heft _____ (3 Hefte zum Preis von € 20,-/Ausland € 25,-).
- ☐ Bitte schicken Sie mir ein kostenloses Probeexemplar.

Name, Vorname

Straße

Plz, Ort

Datum, Unterschrift

Mir ist bekannt, dass ich diese Bestellung innerhalb einer Woche bei der Redaktion Sozialismus, St. Georgs Kirchhof 6, 20099 Hamburg, widerrufen kann. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Datum, 2. Unterschrift

Bitte als
Postkarte
freimachen

Antwort

Redaktion Sozialismus
Postfach 10 61 27
20042 Hamburg

Abo-Prämie

Eines dieser Bücher aus dem VSA: Verlag erhalten Sie, wenn Sie Sozialismus abonnieren oder uns eine/n neuen AbonnentIn nennen (nicht für Probeabo). Bitte auf der Bestellkarte ankreuzen!

Mehr zum Verlagsprogramm:
www.vsa-verlag.de

