Kiel Institut: Neubau würde Mieten in Berlin stärker dämpfen als Enteignungen

29.09.26

Kiel Institut: Neubau würde Mieten in Berlin stärker dämpfen als Enteignungen

Studie im Auftrag der Berliner Wirtschaft warnt vor Eingriff in den Wohnungsmarkt

Die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne in Berlin würde den Mangel an bezahlbaren Wohnungen nicht lindern, sondern sogar verschärfen. Dieselbe Milliardensumme in den Neubau investiert, könnte dagegen bis zu 71.000 neue Wohnungen bis 2045 schaffen und so den Mieten-Anstieg deutlich dämpfen. Zu diesem Ergebnis kommt das Kiel Institut für Weltwirtschaft in einem neuen Gutachten, in dem es die ökonomischen Folgen einer möglichen Vergesellschaftung untersucht.

Auftraggeber der Studie ist die Wirtschaftsinitiative „Berlin denkt weiter“. Darin sind die großen Verbände der Hauptstadt vertreten: die Industrie- und Handelskammer Berlin, die Handwerkskammer Berlin, die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) sowie der Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI).

Angebotsmieten würden weniger stark steigen

Das Kiel Institut veranschlagt den Verkehrswert der betroffenen Bestände auf 40,2 Milliarden Euro. Die Entschädigung dafür soll nach dem Vorschlag der Enteignungs-Verfechter bei 20,1 Milliarden Euro liegen, also der Hälfte des Verkehrswerts. Würde diese Summe alternativ in neue Wohnungen fließen, könnten die Angebotsmieten bis 2045 um bis zu 8,7 Prozent unter der heute zu erwartenden Entwicklung liegen.

Die Wirkungskette erklärt die Studie so: Wer in eine neu gebaute Wohnung zieht, macht häufig eine andere Wohnung frei. Über solche Umzugsketten reduziere zusätzliches Angebot den Preisdruck im Markt. Baut Berlin gezielt im unteren Mietsegment neu, wäre die Mietdämpfung dort nach den Modellrechnungen des Kieler Instituts besonders ausgeprägt.

Staatseingriffe schaden mehr, als sie nutzen

Das Institut hat zudem auf internationaler Ebene Maßnahmen gegen angespannte Wohnungsmärkte analysiert und kommt zum Ergebnis, dass strikte Regulierungen mittel- bis langfristig eher schaden als nützen. So erweist sich das häufig als Vorbild angeführte Wien bei genauerer Betrachtung als weniger überzeugendes Beispiel: Bei vergleichbaren Bruttokaltmieten lag das Mietniveau dort 2018 nur knapp unter Berlin, seither sind die Mieten um rund 30 Prozent gestiegen. Unbefristete Mietverträge sind bei Neuabschlüssen mittlerweile die Ausnahme, und Mieter tragen einen deutlich größeren Teil der Instandhaltungskosten selbst. Auch Erfahrungen aus anderen Städten und Ländern – USA, Großbritannien oder Portugal – zeigen, dass strenge Mietregulierung Bestandsmieter zwar kurzfristig schützt, langfristig aber Investitionen, Neubau und die Qualität des Wohnungsbestands schwächt und damit das Angebot verknappt.

Prof. Dr. Stefan Kooths, Direktor der Forschungsgruppe Konjunktur und Wachstum am Kiel Institut und Studienautor: „Die Vergesellschaftung von Mietwohnungen treibt einen weiteren Keil zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten. Das löst keine Probleme, sondern schafft neue. Die Gesetzesinitiative ersetzt Marktpreise durch Privilegien für diejenigen, die das Glück haben, in einer dann verstaatlichten Wohnung zu leben oder eine solche künftig zu ergattern. Im Ergebnis wird es zu noch mehr Stillstand und Fehlbelegungen kommen. Das kann weder wohnungswirtschaftlich noch sozialpolitisch überzeugen.“ Das Kiel Institut warnt deshalb vor tiefen Eingriffen in den Wohnungsmarkt. Im Ergebnis werde es keine Entspannung geben, sondern eine Verschärfung der Knappheit.

Dr. Jonas Zdrzalek, Kiel Institut und Mitautor der Studie: „Entscheidend ist nicht, wem die Wohnungen gehören, sondern ob neue dazukommen. Neubau entlastet direkt, indem er über Umzugsketten auf den gesamten Markt wirkt. Am stärksten wirkt er, wenn er im unteren Mietsegment entsteht, und dann längst nicht nur dort. Unsere Szenarien zeigen: Zusätzliche Wohnungen können den Mietdruck bei Neuvermietungen dauerhaft verringern.“

Wirtschaft warnt vor gefährlichem Enteignungs-Experiment

Für die Industrie- und Handelskammer Berlin ist der zentrale Befund, dass ein Eigentümerwechsel das Angebot nicht vergrößert. **IHK-Präsident Sebastian Stietzel** sagte: „Enteignungen sind die falscheste aller möglichen Antworten auf den Wohnungsmangel in Berlin. Ein Eigentümerwechsel schafft keine einzige neue Wohnung, das sagt der gesunde Menschenverstand, das sagen Wirtschaftsexperten. Die negativen Auswirkungen von Enteignungen wären zudem weit über die Hauptstadt hinaus spürbar, wenn sich international herumspricht, dass Investitionen in Deutschland

nicht sicher sind

Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) sehen in den Ergebnissen des Gutachtens ein klares Warnsignal gegen Enteignungen. **UVB-Präsident Stefan Moschko:** „Die Studie zeigt, welche Chance Berlin mit einer Vergesellschaftung vergeben würde. Wenn wir Milliarden für zusätzlichen Wohnraum mobilisieren statt für die Übernahme bestehender Wohnungen, bekämpfen wir die Ursache der hohen Mieten: die Knappheit. Weniger Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt kommt der gesamten Berliner Wirtschaft zugute."

Der Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) verweist auf die enormen finanziellen Risiken durch eine Vergesellschaftung. **VBKI-Präsident Harald Christ:** „Eine Enteignung wäre neben dem zu befürchtenden Imageschaden ein finanzielles Hochrisikoexperiment für Berlin. Es geht um zweistellige Milliardenbeträge, zusätzliche Kosten und langfristige Verpflichtungen, die den Spielraum des Landes auf Jahre empfindlich einschränken können. Berlin braucht seine Investitionskraft für Wohnungen, Schulen, Verkehr und eine moderne Infrastruktur – nicht für den milliardenschweren Ankauf bereits vorhandener Wohnungen."

Carola Zarth, Präsidentin der Handwerkskammer Berlin: „Berlin ist Anziehungspunkt für viele Menschen, doch der Wohnungsbau hält mit dem Wachstum der Stadt nicht Schritt. Damit wird Wohnraum nicht nur immer knapper und teurer, sondern Berlin verliert an Attraktivität im Wettbewerb um Fachkräfte und junge Menschen, die hier eine Ausbildung beginnen möchten. Eine Enteignung von Wohnungskonzernen nimmt dagegen keinen Druck aus dem Kessel, da die Zahl der Wohnungen nicht wächst und zusätzlich eine erhebliche finanzielle Belastung des Berliner Haushalts entsteht. Wer der Wohnungsnot wirksam entgegentreten will, muss das Bauen erleichtern und attraktive Rahmenbedingungen für Investoren schaffen."

Disclaimer

Die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) sind die Stimme der Wirtschaft in der Hauptstadtregion. Wir stehen für 60 Mitgliedsverbände aus allen wichtigen Branchen, von der Autoindustrie bis zur Startup-Branche. Als Landesvereinigung der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) und Landesvertretung des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI) setzen wir uns für die Belange der regionalen Wirtschaft auf Bundesebene ein. Unser ordnungspolitisches Leitbild ist die Soziale Marktwirtschaft mit einem funktionierenden Wettbewerb. Für uns sind unternehmerische Freiheit, ökonomische Leistungsfähigkeit und Verantwortung für das Gemeinwohl untrennbar miteinander verbunden.

- Auf Xing teilen
- Auf Facebook teilen
- Auf X teilen
- Auf LinkedIn teilen

- Drucken
- Als PDF speichern

Pressekontakt

Abteilungsleiter Presse und Kommunikation, Pressesprecher

Carsten

Brönstrup

Telefon:
+49 30 31005-114

Telefax:

+49 30 31005-166

E-Mail:
Broenstrup [at] uvb-online.de

Download VCF