



Berliner Wohnungsmarkt: Die Kosten der Enteignung reichen weit über die Milliarden hinaus

Dirk Stein

Berlin fehlen Zehntausende Wohnungen, doch die politische Debatte konzentriert sich erneut auf die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen. Das Institut der deutschen Wirtschaft warnt vor Entschädigungskosten von bis zu 39 Milliarden Euro und erheblichen Risiken für den Investitionsstandort. Dabei stellt sich eine grundsätzliche ökonomische Frage: Wie soll zusätzlicher Wohnraum entstehen, wenn der Staat zugleich die Eigentumssicherheit privater Investoren zur Disposition stellt?

Gleichzeitig haben sich die Angebotsmieten seit 2017 von etwa zehn auf zuletzt knapp 17 Euro je Quadratmeter erhöht. Die Knappheit ist damit längst zum bestimmenden Faktor der Preisbildung geworden. Wer eine Wohnung besitzt und vermietet, verfügt über ein knappes Gut; wer eine Wohnung sucht, konkurriert mit zahlreichen anderen Interessenten um ein begrenztes Angebot.

Vor diesem Hintergrund wird in Berlin erneut über die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen diskutiert. Bereits 2021 hatten knapp 58 Prozent der Abstimmenden beim Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ für die Überführung großer Wohnungsbestände in öffentliches Eigentum votiert. Betroffen wären Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen.

Die politische Erwartung dahinter ist nachvollziehbar: Wenn der Staat die Wohnungen besitzt, kann er deren Bewirtschaftung stärker an sozialen Zielen ausrichten und

Mieterhöhungen begrenzen. Die ökonomische Wirkung einer solchen Maßnahme reicht jedoch über die betroffenen Mietverhältnisse hinaus.

Ein Eigentümerwechsel verändert noch kein Wohnungsangebot

Das IW beziffert die möglichen Entschädigungskosten einer Vergesellschaftung auf 29 bis 39 Milliarden Euro. Hinzu kämen erhebliche Ausgaben für Instandhaltung und energetische Modernisierung, die bei einer Übernahme von rund 240.000 bis 260.000 Wohnungen künftig in öffentlicher Verantwortung lägen.

Diesen Kosten stünden Immobilienvermögen und laufende Mieteinnahmen gegenüber. Eine Vergesellschaftung wäre daher nicht mit einem unmittelbaren Verlust der gesamten Entschädigungssumme gleichzusetzen. Dennoch müsste das Land Berlin die Finanzierung organisieren, die

wirtschaftlichen Risiken der Bestände übernehmen und die erforderlichen Investitionen langfristig sicherstellen.

Entscheidend ist dabei die Frage, welchen zusätzlichen gesellschaftlichen Nutzen diese Kapitalbindung erzeugt. Die Wohnungen sind bereits vorhanden, ihre Bewohner leben überwiegend schon darin, und auch ihre Übertragung in öffentliches Eigentum würde zunächst keine zusätzliche Wohnfläche schaffen. Zwar könnten bestehende Mietverhältnisse günstiger gestaltet werden, doch an der Konkurrenz um freie Wohnungen änderte sich dadurch wenig.

Hier liegt der Unterschied zwischen einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse und einer Ausweitung des Angebots. Eine Vergesellschaftung greift in die Verteilung bestehender Wohnraumkosten und Erträge ein, während der eigentliche Wohnungsmangel nur durch zusätzlichen Wohnraum oder eine veränderte Nutzung vorhandener Flächen verringert werden kann.

Eigentumssicherheit ist ein wirtschaftlicher Standortfaktor

Die finanziellen Folgen einer Vergesellschaftung lassen sich allerdings nicht allein an den Entschädigungszahlungen messen. Weniger unmittelbar sichtbar ist die mögliche Veränderung der Investitionsbedingungen.

Wohnimmobilien gehören zu den langfristigen Kapitalanlagen überhaupt. Zwischen Grundstückserwerb, Planung, Genehmigung, Bau und wirtschaftlicher Amortisation können Jahrzehnte liegen. Investoren und finanzierende Banken müssen deshalb darauf vertrauen können, dass die grundlegenden Bedingungen ihrer Investition über einen langen Zeitraum berechenbar bleiben.

Wird die Möglichkeit einer staatlich angeordneten Eigentumsübertragung zu einem zusätzlichen Risiko, kann dies die Renditeanforderungen und Finanzierungsbedingungen verändern. Dafür muss es keineswegs zu einer spektakulären Kapitalflucht kommen. Bereits höhere Risikoaufschläge, strengere Kreditvergaben oder die Entscheidung, Investitionen an anderen Standorten vorzunehmen, können den Wohnungsbau verteuern.

Das IW warnt in diesem Zusammenhang auch vor möglichen Auswirkungen auf ausländische Investitionen in Deutschland. Ob eine Berliner Vergesellschaftung tatsächlich eine solche Entwicklung auslösen würde, lässt sich nicht zuverlässig prognostizieren. Die zugrunde liegende ökonomische Überlegung ist jedoch relevant: Kapital ist mobil, Immobilien sind es nicht. Investoren können ihre künftigen Investitionen

räumlich verlagern, während bestehende Gebäude an ihren Standort gebunden bleiben.

Für einen Wohnungsmarkt, der dringend zusätzliche private Investitionen benötigt, entsteht daraus ein Zielkonflikt. Einerseits soll Kapital für den Neubau mobilisiert werden, andererseits wird über einen weitreichenden Eingriff in bestehende Eigentumspositionen diskutiert. Wie stark sich dieser Widerspruch auf tatsächliche Investitionsentscheidungen auswirkt, hängt insbesondere von der rechtlichen Ausgestaltung, der Entschädigung und der Glaubwürdigkeit langfristiger politischer Zusagen ab.

Der Staat bestimmt die Kosten des Wohnungsbaus wesentlich mit

Allerdings wäre es zu einfach, den stockenden Wohnungsbau ausschließlich mit mangelnder Investitionsbereitschaft privater Unternehmen zu erklären. Der Staat beeinflusst selbst einen erheblichen Teil der Bedingungen, unter denen Wohnraum entsteht.

Baurecht, Flächenausweisung, Genehmigungsverfahren, energetische Anforderungen und technische Standards bestimmen sowohl die Kosten als auch den zeitlichen Ablauf eines Bauprojekts. Hinzu kommen Steuern, Abgaben und die Kosten der Erschließung. Nicht jede dieser Anforderungen ist verzichtbar, doch ihre wirtschaftlichen Folgen summieren sich.

Besonders deutlich wird das an der Differenz zwischen genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Ende 2025 befanden sich in Berlin nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg rund 48.400 Wohnungen im sogenannten Bauüberhang. Sie waren genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt.

Diese Zahl bedeutet nicht, dass sämtliche Vorhaben unmittelbar gebaut werden könnten. Genehmigte Projekte benötigen Zeit, und ein Teil befindet sich bereits in der Umsetzung. Dennoch zeigt der erhebliche Bauüberhang, dass die Erteilung einer Baugenehmigung allein noch keine wirtschaftliche Realisierung garantiert.

Ein Bauvorhaben wird erst dann umgesetzt, wenn die erwarteten Erträge seine Kosten einschließlich Finanzierung und Risiken rechtfertigen. Steigen Baupreise und Zinsen schneller als die wirtschaftlich erzielbaren Mieten, können selbst genehmigte Projekte unrentabel werden.

Die wohnungspolitische Aufgabe besteht deshalb nicht allein darin, mehr Bauland bereitzustellen. Ebenso wichtig ist es,

die Bedingungen zu verbessern, unter denen vorhandenes Baurecht tatsächlich genutzt werden kann.

Die unterschätzten Opportunitätskosten staatlicher Wohnungspolitik

Eine weitere Dimension der Vergesellschaftung betrifft den Einsatz öffentlicher Mittel. Würde Berlin mehrere zehn Milliarden Euro für die Übernahme bestehender Immobilien aufbringen, müsste die Finanzierung gegen andere Verwendungsmöglichkeiten abgewogen werden.

In der ökonomischen Betrachtung sind dabei nicht nur die unmittelbaren Ausgaben relevant, sondern auch die Opportunitätskosten. Gemeint ist der Nutzen jener Alternativen, auf die verzichtet werden muss, wenn finanzielle Ressourcen für einen bestimmten Zweck eingesetzt werden.

Mit öffentlichen Mitteln lassen sich beispielsweise neue Sozialwohnungen fördern, Belegungsrechte erwerben, kommunale Grundstücke erschließen oder Investitionen in Schulen und Verkehrsinfrastruktur finanzieren. Welche dieser Maßnahmen bei gleichem Mitteleinsatz den größeren sozialen Nutzen erzeugt, wäre anhand konkreter Finanzierungs- und Wirkungsrechnungen zu untersuchen.

Die Gegenüberstellung ist allerdings nicht so einfach, wie es die bloße Nennung der Entschädigungssumme nahelegt. Ein Immobilienerwerb schafft einen Vermögenswert, der laufende Einnahmen erwirtschaften kann. Entscheidend wäre daher nicht, die gesamte Kaufsumme gedanklich für andere Ausgaben verfügbar zu machen, sondern die tatsächlichen Finanzierungslasten, Investitionsverpflichtungen und fiskalischen Risiken mit alternativen Maßnahmen zu vergleichen.

Gerade bei einem finanziell angespannten öffentlichen Haushalt ist diese Unterscheidung wesentlich. Politische Maßnahmen müssen sich nicht nur an ihren beabsichtigten Wirkungen messen lassen, sondern auch daran, welche anderen Aufgaben durch ihre Finanzierung erschwert werden.

Bezahlbare Bestandsmieten lösen nicht das Problem der Wohnungssuchenden

Das IW verweist darauf, dass die Nettokaltmieten in Berlin seit 2014 durchschnittlich um knapp 17 Prozent gestiegen seien, während die Nettoeinkommen im selben Zeitraum um 53

Prozent zulegten. Daraus leitet das Institut ab, dass Wohnen im Bestand gemessen an der Einkommensentwicklung relativ günstiger geworden sei.

Diese Gegenüberstellung ist für die Beurteilung des gesamten Wohnungsmarktes allerdings nur begrenzt aussagekräftig. Bestandsmieten und Angebotsmieten entwickeln sich unterschiedlich. Während langjährige Mieter häufig von moderateren Mietsteigerungen profitieren, müssen Wohnungssuchende deutlich höhere Preise akzeptieren.

Gerade diese Differenz verdeutlicht einen weiteren ökonomischen Effekt: Wenn bestehende Mietverhältnisse gegenüber Neuvermietungen besonders günstig sind, sinkt für viele Haushalte der Anreiz zum Wohnungswechsel. Auch dann, wenn eine Wohnung für den tatsächlichen Bedarf zu groß oder zu klein geworden ist, kann ein Umzug finanziell unattraktiv sein.

Die Folge ist eine geringere Fluktuation im Wohnungsbestand. Wohnungen werden seltener frei, und die Nachfrage konzentriert sich auf einen vergleichsweise kleinen Teil des Marktes. Eine Vergesellschaftung mit dauerhaft niedrigen Bestandsmieten könnte diese Entwicklung verstärken, sofern sie die Unterschiede zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen weiter vergrößert.

Daraus folgt nicht, dass Mieterschutz wirtschaftlich grundsätzlich schädlich wäre. Es zeigt vielmehr, dass Eingriffe in die Preisbildung neben ihrer unmittelbaren sozialen Wirkung auch das Verhalten der Marktteilnehmer verändern. Eine wirksame Wohnungspolitik muss beide Seiten berücksichtigen.

Mehr Wohnraum entsteht nicht durch die Neuverteilung vorhandenen Eigentums

Der Berliner Wohnungsmarkt steht damit vor einem Problem, das sich weder durch einen bloßen Eigentümerwechsel noch durch den pauschalen Verweis auf private Investoren lösen lässt. Zusätzlicher Wohnraum entsteht nur, wenn Bauflächen verfügbar sind, Genehmigungen erteilt werden und die anschließende Realisierung wirtschaftlich möglich ist.

Dafür braucht es einen institutionellen Rahmen, der Investitionen ermöglicht und langfristige Kalkulationen zulässt. Gleichzeitig bleibt es Aufgabe der Politik, Haushalte zu unterstützen, die sich auch bei einem größeren

Wohnungsangebot nicht aus eigener Kraft angemessen versorgen können.

Eine Vergesellschaftung könnte die Mieten für bestimmte Haushalte begrenzen und die Bewirtschaftung bestehender Wohnungen verändern. Ihr Nutzen wäre deshalb an konkreten sozialen Wirkungen zu messen. Dem stünden Finanzierungskosten, langfristige Investitionsverpflichtungen und mögliche Auswirkungen auf die Erwartungen privater Kapitalgeber gegenüber.

Entscheidend für die Zukunft wird sein, unter welchen Bedingungen neue Wohnungen entstehen und wie deren Finanzierung gesichert werden kann.

Berlin kann bestehendes Wohnungseigentum neu verteilen und die Mieten in diesen Beständen politisch beeinflussen. Die Knappheit des Wohnraums lässt sich damit jedoch nicht beseitigen. Wer langfristig mehr bezahlbare Wohnungen erreichen will, muss vor allem die Voraussetzungen dafür schaffen, dass zusätzliches Kapital in den Wohnungsbau fließt. Denn die Eigentumsverhältnisse lassen sich durch politische Entscheidungen verändern; fehlende Wohnungen müssen weiterhin gebaut werden.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Wohnungsmarkt: Die Kosten der Enteignung (2026); Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bautätigkeitsstatistik 2025; Landeswahlleiterin Berlin, Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (2021)

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952390/Berliner-Wohnungsmarkt-Die-Kosten-der-Enteignung-reichen-weit-ueber-die-Milliarden-hinaus/>