

GERMAN INSTITUTE FOR ECONOMIC RESEARCH

Vergesellschaftung von Wohnraum – Wohnungsproblem gelöst?

Eine ökonomische Scheinlösung

Die politische Debatte über die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin ist ein Beispiel dafür, wie Politik ein komplexes Problem – die Wohnungsnot – scheinbar zielgerichtet und wirkungsvoll lösen wollen. Eine Vergesellschaftung suggeriert zielgerichtete und entschlossene politische Tatkraft: Der Staat greift ein, übernimmt Verantwortung und löst das Problem steigender Mieten. Tatsächlich verändert eine Vergesellschaftung jedoch lediglich die Verfügungsrechte über bestehenden Wohnraum, ohne das grundlegende Marktproblem, den Mangel an Wohnungen, zu beheben. Die Mieter verbleiben aufgrund des bestehenden Mieterschutzes in denselben Wohnungen, die Angebots-Nachfrage-Relation bleibt unverändert, und es entsteht kein zusätzlicher Wohnraum. Tatsächlich handelt es sich daher um ein Nullsummenspiel eines politischen Aktionismus, der die Wohnungsnot nicht lindert. Diese Einschätzung deckt sich mit aktuellen Studien, die zeigen, dass eine Vergesellschaftung den Wohnraumangel nicht beseitigt und zusätzlicher Neubau weiterhin unabdingbar bleibt.¹

Darüber hinaus birgt eine Vergesellschaftung erhebliche ökonomische Risiken. Private Investoren tragen den Großteil des Neubaus in Deutschland. Wenn die politische Botschaft lautet, dass Eigentum jederzeit vergesellschaftet werden kann, sinkt die Investitionsbereitschaft. Ein Investor wird sich denken: „Warum soll ich bauen, wenn der Staat später alles übernehmen könnte?“

Ökonomische Analysen zeigen dann auch, dass Eingriffe in Eigentumsrechte zu höheren Risikoauflagen, Kapitalmarktverunsicherung und langfristigen Vertrauensverlusten führen.² Die Folge ist ein Rückgang privater Bautätigkeit. Das aber ist jener Faktor, der für die Entspannung des Wohnungsmarktes entscheidend ist. Es ist belegt: Mietregulierungen und staatliche Eingriffe reduzieren langfristig Investitionsanreize und das Wohnungsangebot.³

Zudem gerät der Staat durch eine Vergesellschaftung in eine Rolle, die nicht zu seinen Kernkompetenzen gehört: Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung großer Wohnungsbestände. Forschungsergebnisse zeigen, dass öffentliche Wohnungsunternehmen keinen Effizienzvorteil gegenüber privaten Anbietern besitzen; vielmehr werden Risiken lediglich verlagert, während Kostenstrukturen bestehen bleiben.⁴

¹ Dullien, S., Kaczmarczyk, P., Krebs, T., & Truger, A. (2026). *Vergesellschaftung von Wohnbeständen: Ausgestaltung entscheidend für Finanzierbarkeit, Rechtssicherheit und Umsetzbarkeit*. Hans-Böckler-Stiftung. <https://idw-online.de/de/news>

Tagesschau. (2026). *Vergesellschaftung privater Wohnungen kann wirtschaftlich tragbar sein*. <https://www.tagesschau.de>

² Voigtländer, M., & Deschermeier, P. (2026). *Artikel 15 GG und die Folgen: Wie die Berliner Vergesellschaftung den Wirtschaftsstandort Deutschland schädigt*. IW Policy Paper 6/2026. <https://www.iwkoeln.de>

³ Stacy, C., Hodge, T., Komarek, T., Davis, C., Stern, A., et al. (2025). *Rent Control and the Supply of Affordable Housing*. Journal of Housing Economics, 68, 102063.

⁴ Kooths, S., & Zdrzalek, J. (2026). *Ökonomische Effekte der Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände am Beispiel Berlins*. Kiel Institut für Weltwirtschaft. <https://www.ifw-kiel.de>

Doch rechnen wir einmal nach. Die designierte Berliner Regierung möchte 160.000 Wohnungen vergesellschaften und plant dafür 16 Mrd. € ein (also 100.000 € je Wohnung). Bei einer typischen Größe von 60 qm ergibt sich

Wir rechnen:

	Rechnung	Pro Jahr	pro Monat
Marktpreis			
Kaufpreis	100.000 / 60		
Zinsen 2,5 %	1666,67 x 0,025	41,67	3,47
Tilgung 40 Jahre	1.666,67 / 40	41,67	3,47
Instandhaltung		16	1,33
Modernisierung + Substanzerhalt		10	0,83
Verwaltung		7	0,58
Vollkosten			9,69

Anmerkung: Instandhaltung beinhaltet Kleinreparaturen, Austausch von Verschleißteilen, Malerarbeiten, kleinere Sanitär- und Elektroarbeiten, Wartung von Heizungen und Beseitigung kleiner Schäden, wohingegen Modernisierung Substanzerhalt periodisch anfallende Maßnahmen (Dachsanierung, Fassaden-sanierung, Fenstererneuerung, Heizungs-austausch, Strangs-anierung (Wasser/Abwasser), Elektroerneuerung, energetische Modernisierung, Aufzugserneuerung) umfasst. Mietausfallwagnis wurde nicht berücksichtigt. Die Zahlen sind Schätzungen.

Würde die Stadt Berlin die erworbenen Wohnungen ohne Gewinn vermieten, müsste sie 9,69 € je qm verlangen. Die Vergleichsmiete liegt aber deutlich darunter, nämlich bei 7,79 € je qm (mittlere Wohnlagen).⁵ Wenn die heutigen Eigentümer dennoch Gewinne erwirtschaften können, so liegt das an den günstigeren Einstiegspreisen: So waren die typischen Transaktionspreise: 400–800 €/m² (2004–2010), 800–1.200 €/m² (2011–2015), 1.200–1.800 €/m² (2016–2020).⁶

Das Rechenbeispiel zeigt, dass die ins Auge gefasste Lösung ökonomisch nicht tragfähig ist.

Realistische Lösungsansätze: Angebotsorientierte Wohnungsmarktpolitik

Die wissenschaftliche Evidenz legt nahe, dass die Wohnungsnot ein Angebotsproblem ist. Daher sollten politische Maßnahmen darauf abzielen, das Wohnungsangebot zu erhöhen, statt Eigentumsrechte umzuschichten. Dazu folgende Lösungsansätze:

- Förderung des sozialen Wohnungsbaus
Direktförderungen wie Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen erhöhen unmittelbar das Angebot und schaffen langfristig gebundene Mietwohnungen.
- Kommunale Bauträger als Ergänzung
Kommunale oder staatliche Bauträger können dort aktiv werden, wo der Markt versagt, ohne die Investitionsanreize des privaten Sektors zu beschädigen. Dies entspricht internationalen Best-Practice-Modellen wie in Wien, wo ein großer gemeinnütziger Sektor existiert, der jedoch zusätzlich zu einem funktionierenden privaten Markt agiert.⁷
- Reformen zur Kostensenkung im Neubau

⁵ Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2026, Tabelle 13, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stand: Juli 2026).

⁶ Kiel Institut für Weltwirtschaft, GREIX – Mietpreis- & Transaktionspreisindex (xlsx), Value Marktdatenbank.

⁷ Institut der deutschen Wirtschaft Köln. (2026). *Ökonomische Effekte der Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände am Beispiel Berlins*. Kiel Institut für Weltwirtschaft. <https://www.ifw-kiel.de>

- Nachverdichtung und höhere Bebauung senken den Bodenpreisanteil pro Wohnung.
- Verringerung kostentreibender Auflagen erhöht die Wirtschaftlichkeit von Projekten.
- Beschleunigte Genehmigungsverfahren verringern Planungsrisiken und Finanzierungskosten. Diese Maßnahmen sind in der Forschung als wirksame Instrumente zur Angebotssteigerung belegt.⁸

- **Moderne Bodenpolitik**

Kommunale Bodenfonds, Erbbaurechte und strategische Bodenbevorratung ermöglichen es Städten, Flächen für Wohnungsbau zu sichern und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

- **Serielle und modulare Bauweisen**

Serielles Bauen verkürzt Bauzeiten und senkt Kosten – ein zentraler Hebel zur schnellen Angebotsausweitung.

- **Private Investoren stärken**

Steuerliche Vorteile, Zuschüsse oder Eigentumsförderung für Ersterwerber erhöhen die Attraktivität privater Investitionen und beleben den Neubau.

Fazit

Die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände ist eine politische Scheinlösung, die strukturelle Probleme überdeckt, statt sie zu lösen. Sie schafft keinen neuen Wohnraum, verunsichert Investoren, belastet öffentliche Haushalte und führt den Staat in ineffiziente Verwaltungsrollen. Wohnungsknappheit ist ein Angebotsproblem, das durch marktwirtschaftlich orientierte Reformen gelöst werden kann – durch mehr Neubau, effizientere Verfahren, moderne Bodenpolitik und gezielte Förderung. Nur eine angebotsorientierte Politik kann in einer Marktwirtschaft Preise dämpfen und langfristig für Entlastung sorgen. Die theoretisch mögliche Reduzierung der Nachfrage – etwa durch Zuteilung, Kontingentierung oder restriktive Belegungssteuerung – wäre ordnungspolitisch nicht vertretbar, sozialpolitisch nicht vermittelbar und ökonomisch kontraproduktiv.

⁸ Institut der deutschen Wirtschaft Köln. (2026). *Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin*. IW Köln. <https://www.iwkoeln.de>