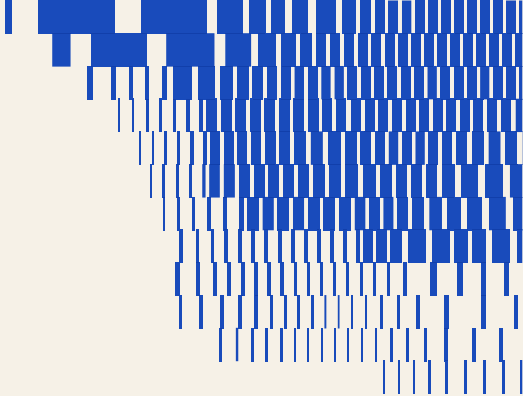




Kiel Institut | Online, 29. September 2026
Pressekonferenz

Ökonomische Effekte der Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände am Beispiel Berlins

Prof. Dr. Stefan Kooths
Forschungsgruppe Konjunktur und Wachstum

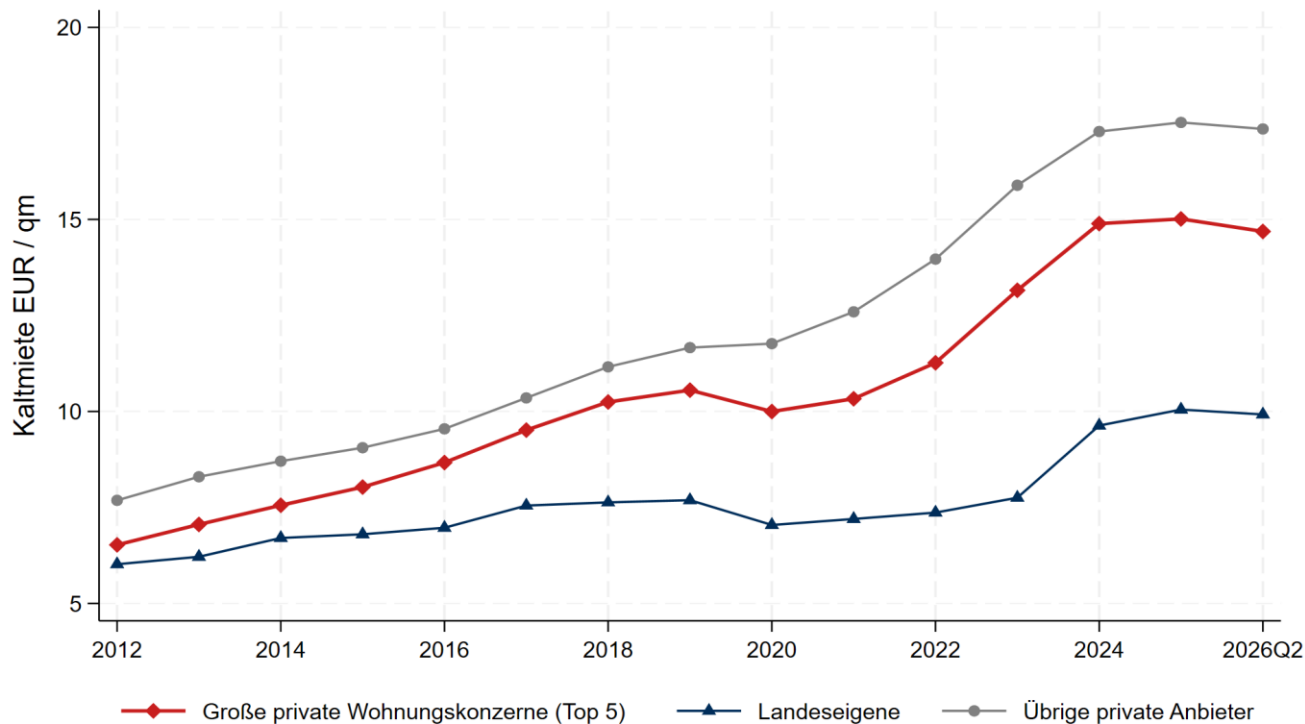
Dr. Jonas Zdrzalek
Forschungsgruppe Makrofinanzen

Agenda

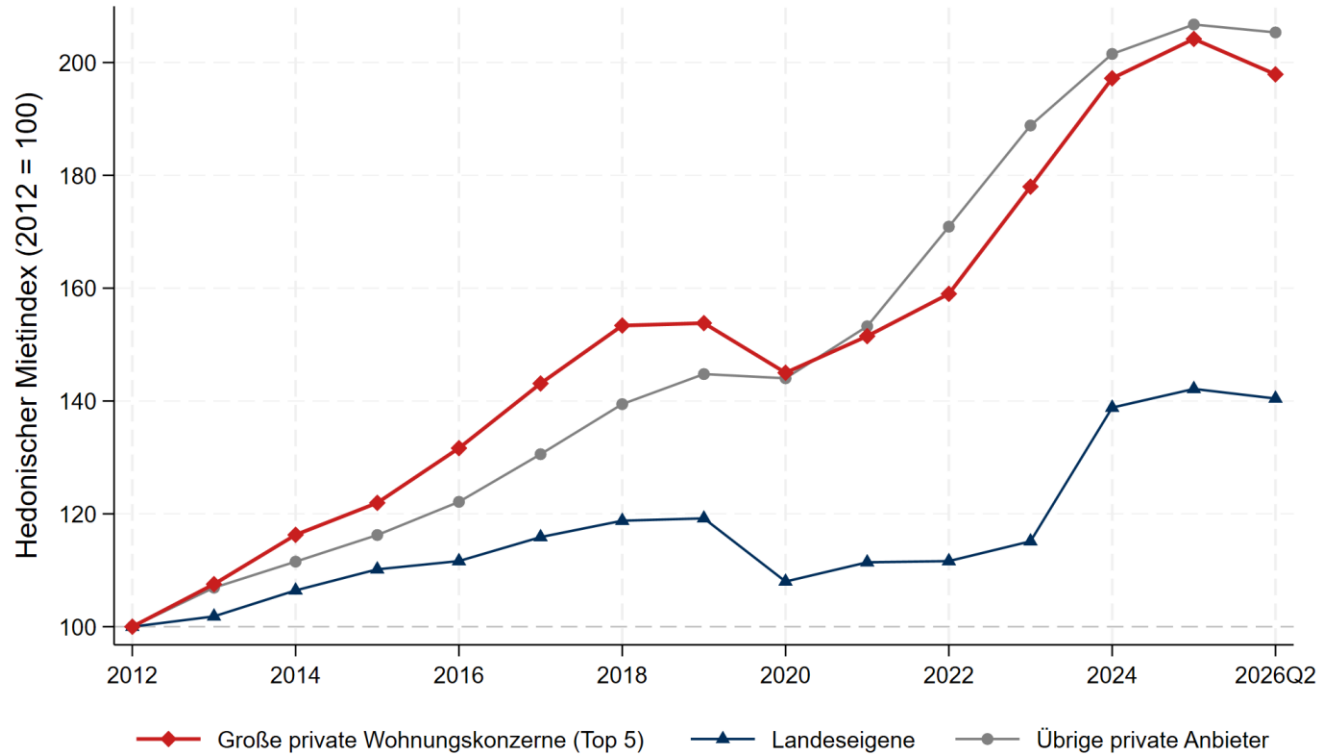
- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

- **1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter**
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

m²-Kaltmiete nach Anbietergruppe



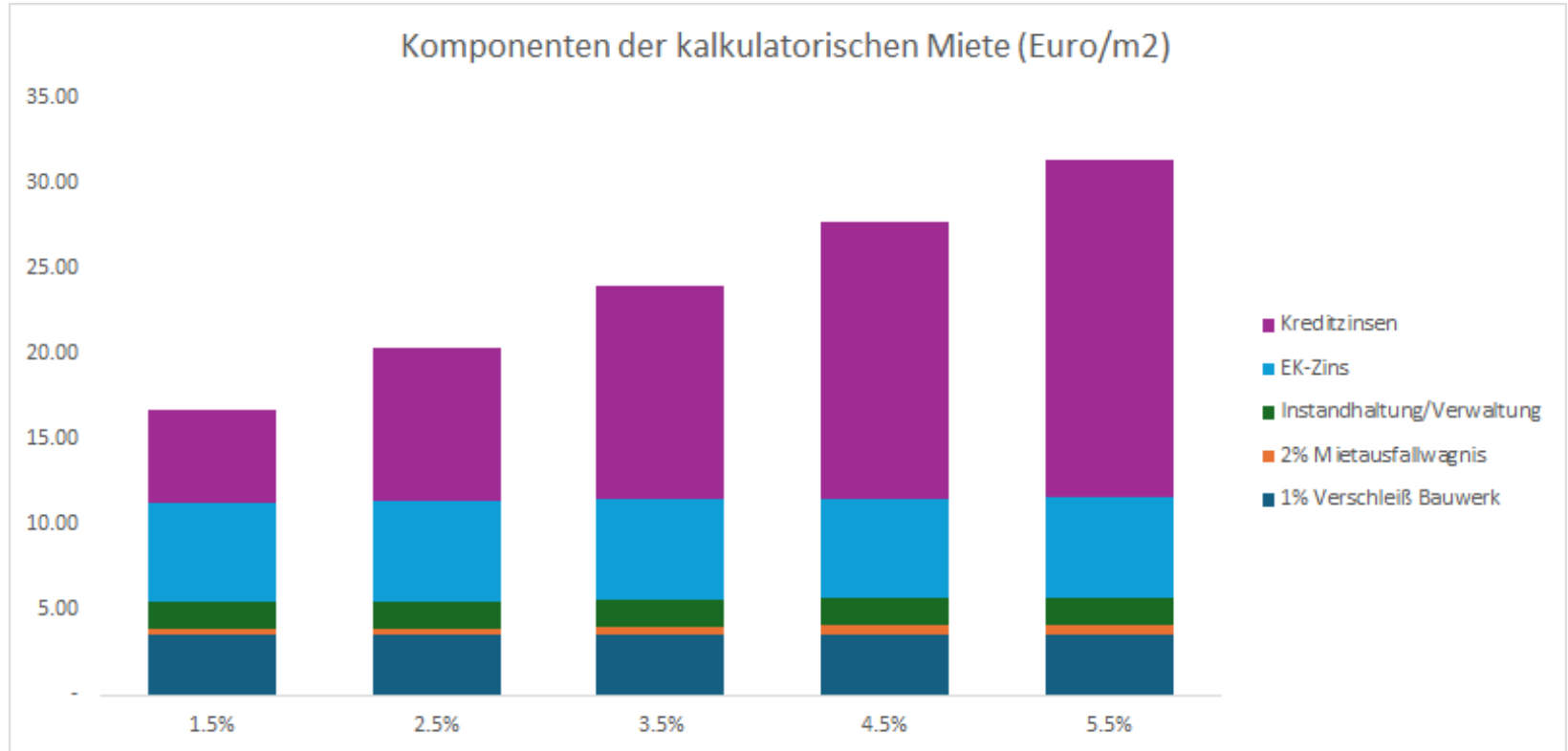
Hedonischer Mietindex nach Anbietergruppe



- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- **2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates**
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

Kein Finanzierungsvorteil,
nur Risikoverlagerung

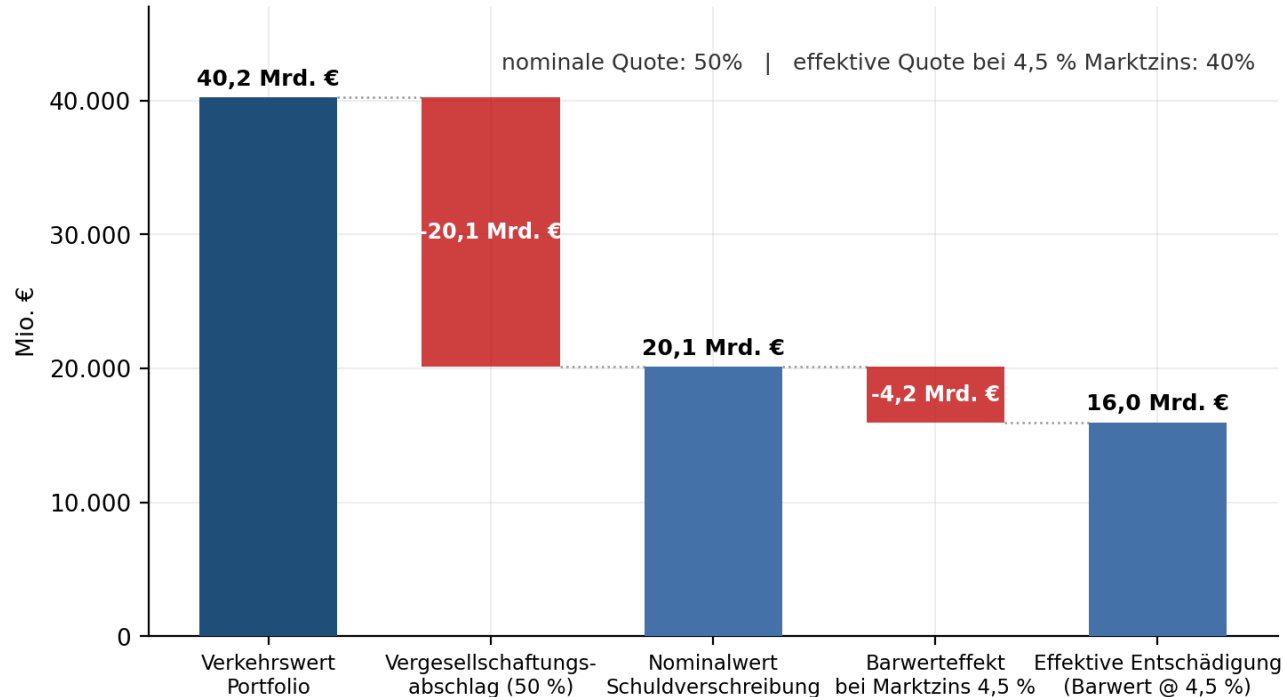
Kalkulatorische Miete und Fremdkapitalzins



- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- **3 | Was Vergesellschaftung kostet**
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

Entschädigung per Schuldverschreibung: Zins, Laufzeit, Kapitaldienst

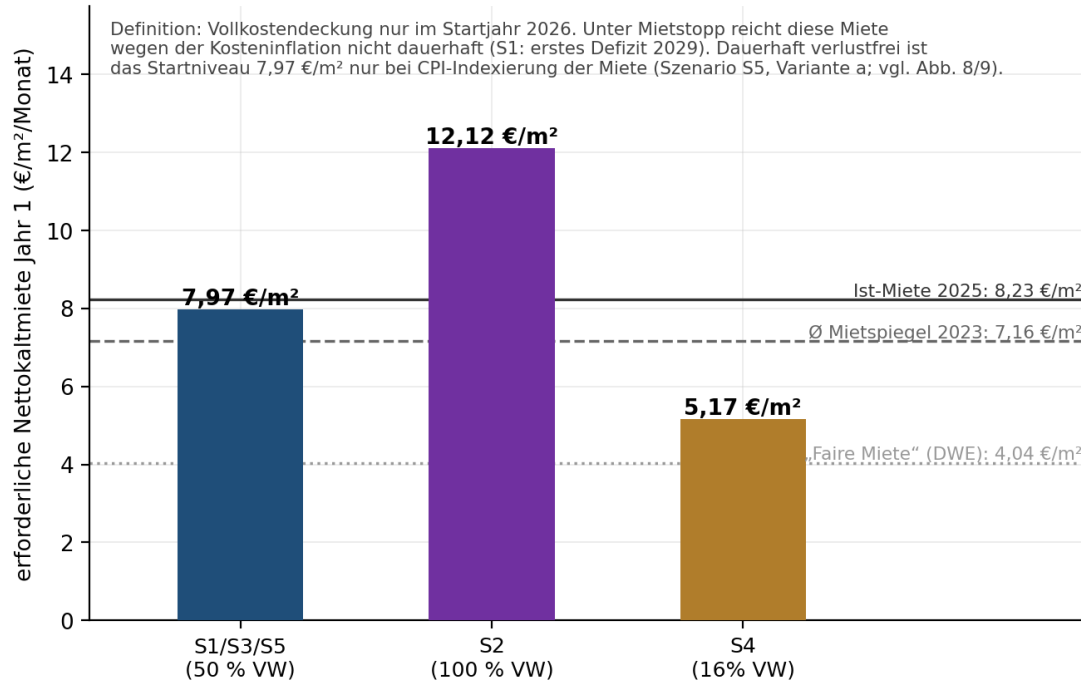
Vom Verkehrswert zur effektiven Entschädigung (Basisszenario, 50 % VW)



Berechnungen des Kiel Instituts, Schuldverschreibung: 3,5% Kupon, 100 J. annuitätisch.

Kapitaldienst und kostendeckende Miete

Break-even-Miete: Volldeckung von Bewirtschaftung und Kapitaldienst im Jahr 2026



Referenzen: Berliner Mietspiegel 2023 (Ø 7,16 €/m²); DWE-Anhörung Expertenkommission (2023), zit. n. Rechnungshof von Berlin (2024).

- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- **4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich**
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

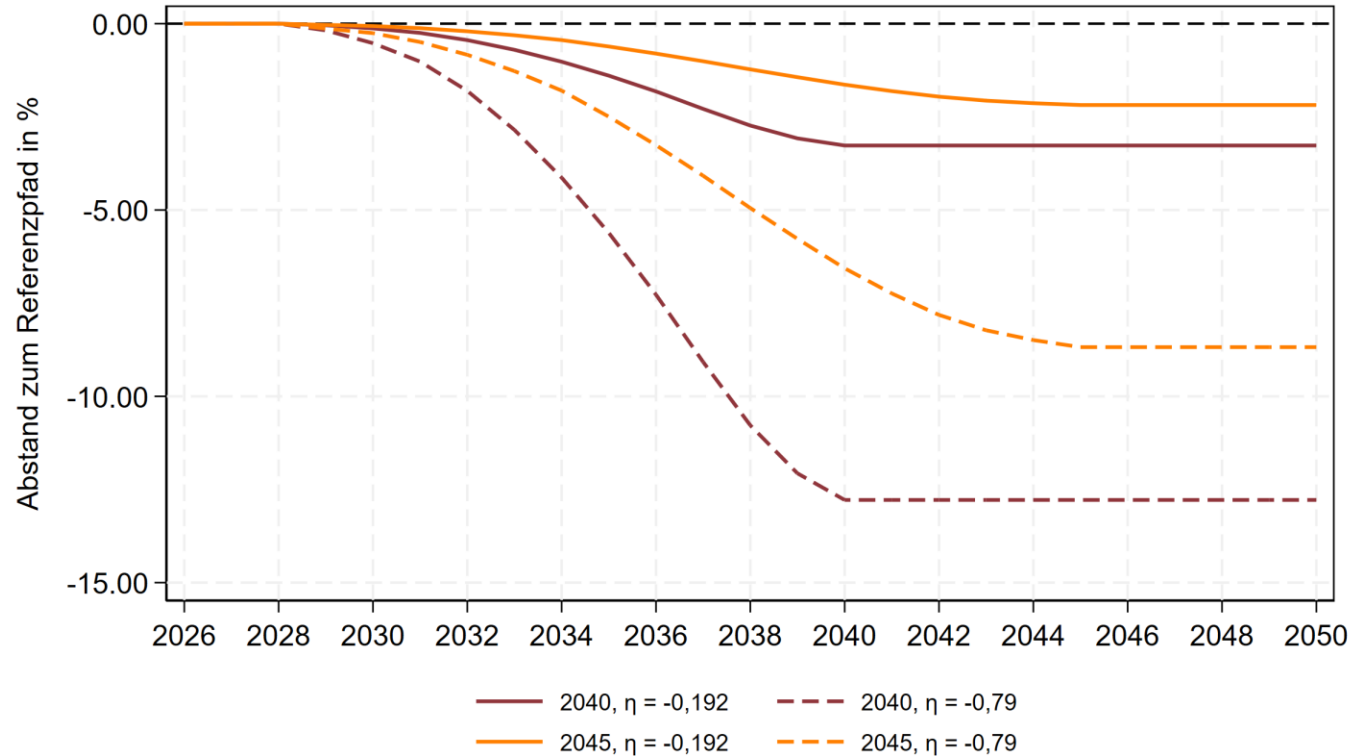
Internationaler Befund: Was reale Mietstopps tatsächlich bewirken

- Wissenschaftlicher Konsens (OECD 2021, 2023): regulierte Mieten senken kurzfristig die Kosten für Bestandsmieter, verringern aber langfristig Investitionsanreize und Wohnungsangebot
- Kholodilin und Kohl (2023, 16 Länder, 1910–2016): Mietregulierungen haben den Wohnungsbau systematisch reduziert
- Sinkende Instandhaltung mindert zugleich die Wohnqualität – dokumentierter Bestandsverfall u.a. in US-Städten und Lissabon

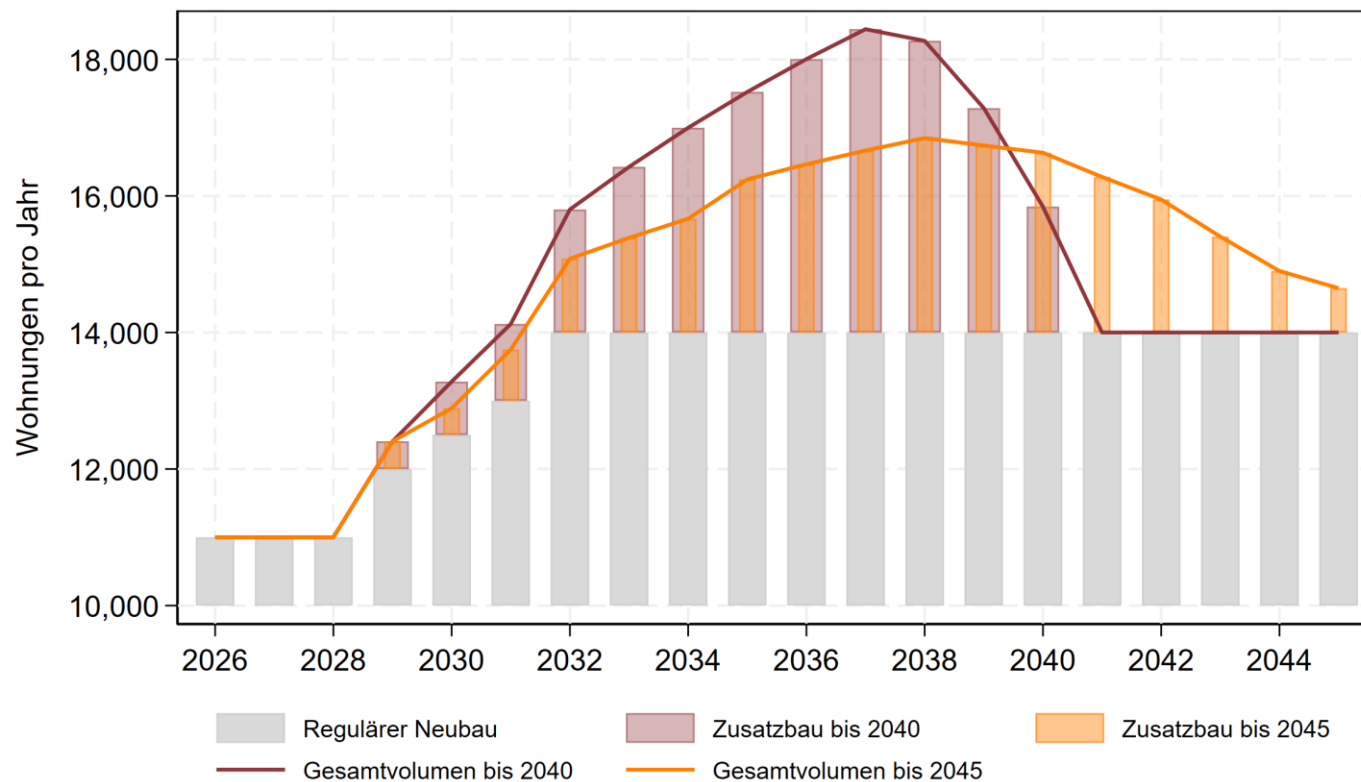
- Berliner Mietendeckel (DIW Berlin, empirica)
 - » Rückgang der Neuvermietungsangebote
 - » Verlagerung in nicht regulierte Segmente
- San Francisco (Diamond et al. 2019)
 - » Mietermobilität: Rückgang um 20%
 - » Wohnungsangebot: Rückgang um 15%
- Wien
 - » 55% des Wohnungsbestands sind städtisch/gemeinnützig organisiert
 - » Bruttokaltmieten 2018 nur geringfügig unter Berlin, seither kräftiger Anstieg (bis 2025 rund +30%)
 - » Struktur gewachsen über ein Jahrhundert Neubau und Ankauf, nicht auf einmaliger Vergesellschaftung bestehender Privatbestände

- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- **5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung**
- 6 | Ordnungspolitisches Fazit

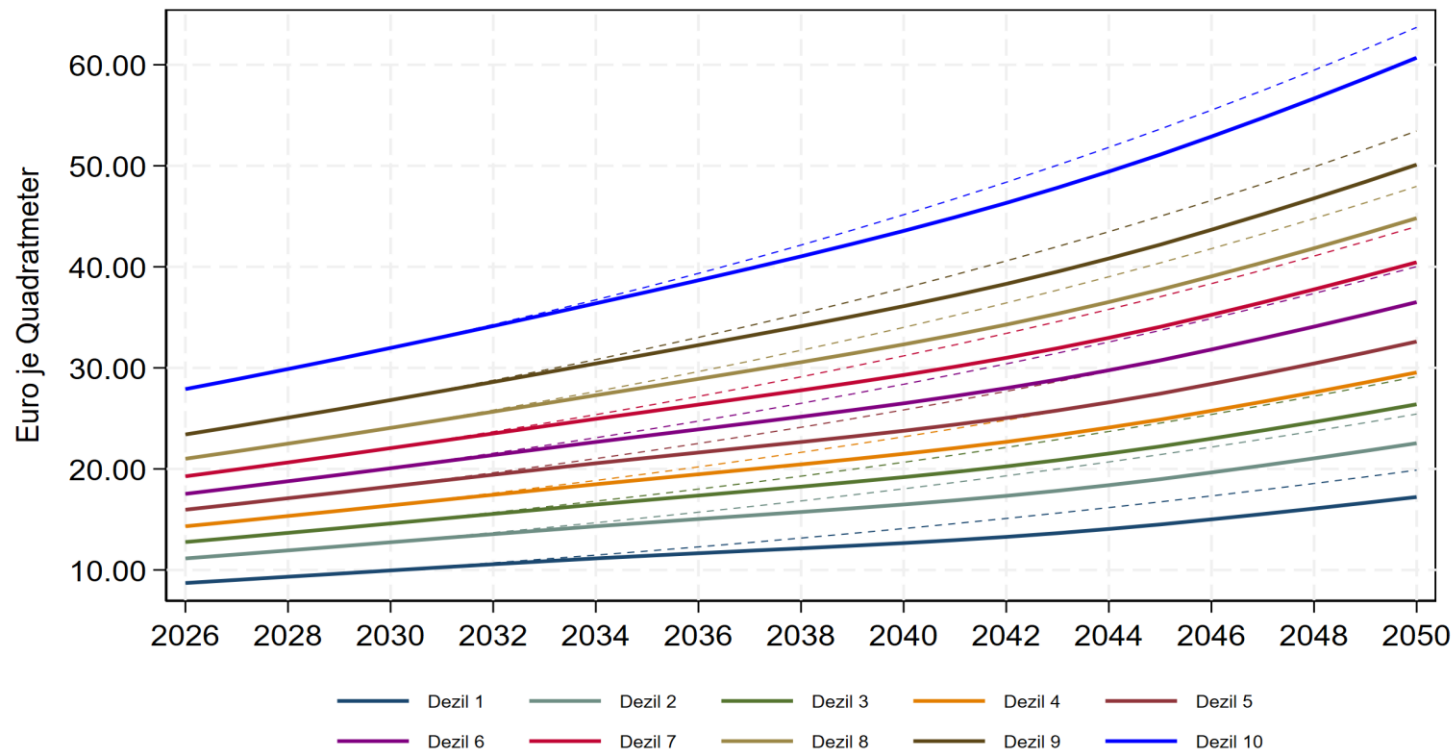
Mietdämpfung im 40-Mrd.-Szenario



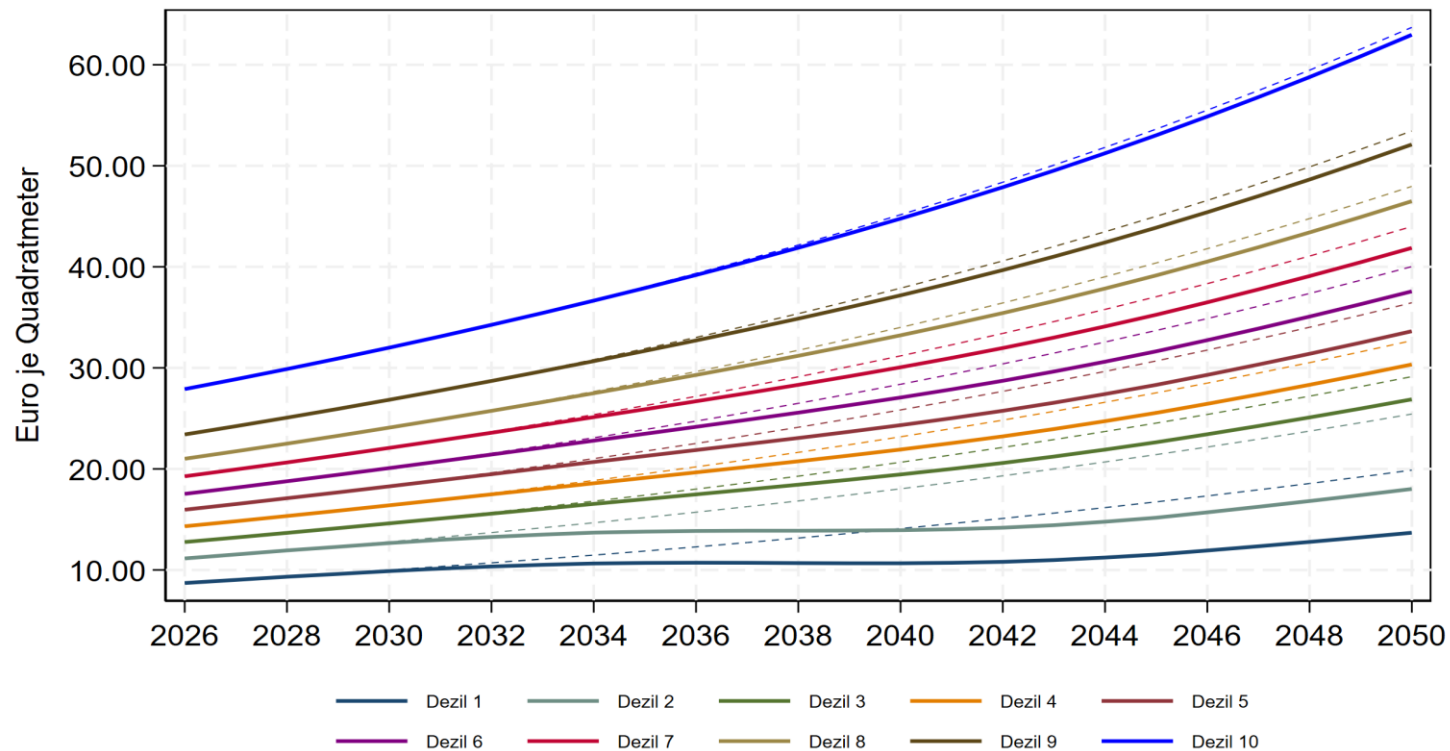
Neubau im 40-Mrd.-Szenario



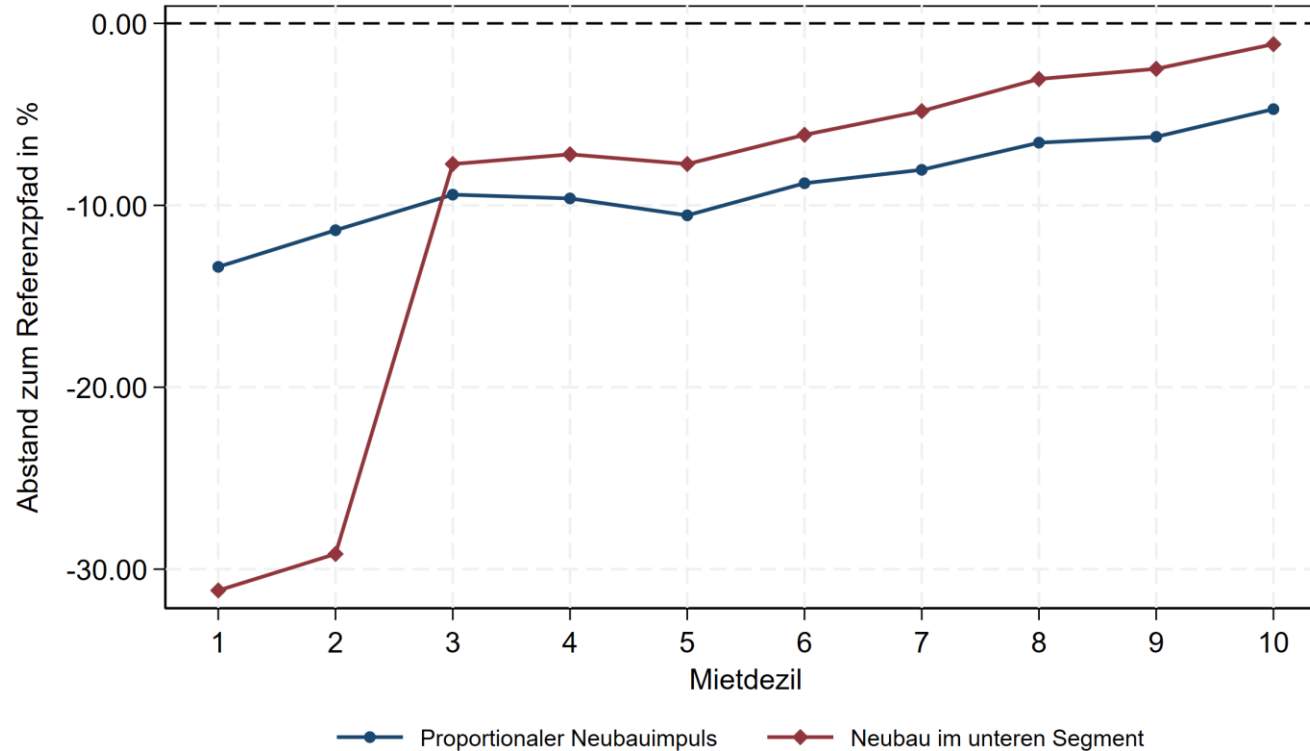
Mietpfade nach Mietdezilen: Proportionaler Neubauimpuls



Mietpfade nach Mietdezilen: Neubau im unteren Segment



Mietdämpfung nach Mietdezilen im Jahr 2045



- 1 | Testfrage: Marktmacht großer privater Vermieter
- 2 | Testfrage: Effizienzvorteil des Staates
- 3 | Was Vergesellschaftung kostet
- 4 | Praxistest: Mietregulierung im internationalen Vergleich
- 5 | Gegenentwurf: Gleicher Mitteleinsatz, andere Wirkung
- **6 | Ordnungspolitisches Fazit**

- Geeignetheit: Nicht erfüllt
 - » Eigentümerwechsel löst Knappheitsproblem nicht
 - » Insider-Outsider-Probleme bleiben bestehen
 - » Sozialpolitisch nicht hinreichend zielgenau
- Erforderlichkeit: Nicht erfüllt
 - » (Mindestens) Eine weniger eingriffsintensive, wirksamere Alternative liegt vor
 - » Marktwirtschaftliches Mittel: Verbesserte Angebotsbedingungen für Neubau
- Verhältnismäßigkeit: Nicht erfüllt
 - » Nettovermögensentzug (Entschädigung unter Verkehrswert): Eingriff in die Eigentumsordnung
 - » Erlöschen von Grundpfandrechten, höhere Risikoprämien für künftige Immobilienfinanzierungen, Präzedenzfall für die institutionelle Qualität des Standorts