

ALEXANDER S. KRITIKOS UND ALEXANDER KRIWOLUZYK



Alexander S. Kritikos ist Leiter der Forschungsgruppe Entrepreneurship und Vorstand im DIW Berlin



Alexander Kriwoluzky ist Leiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin

Der Kommentar gibt die Meinung der Autoren wieder.

Enteignungen schaffen keine neuen Wohnungen

Die Linke hat die Wahl mit einem Versprechen gewonnen, das so einfach wie wirksam klingt: Die Konzerne sind schuld an der Wohnungskrise, also nehmen wir ihnen die Wohnungen weg. Wem man sie nicht wegnehmen kann, droht der Mietendeckel. Diese Rezeptur gab es schon einmal im Osten dieser Stadt, zwischen 1949 und 1990. Die Wohnungskrise ist jedoch nicht Schuld der Linken. Man muss dafür ein Vierteljahrhundert zurückgehen. Die Mieten in Berlin waren günstig. Der Umzug von Bundesregierung und Bundestag hatte nicht den erwarteten Zustrom gebracht. Zehntausende Wohnungen standen leer.

Des Vermieters Leid war die Freude der Kreativen und Start-ups. Die billigen Mieten zogen Menschen aus dem In- und Ausland an. Seit rund 20 Jahren verzeichnet die Stadt fast durchgehend mehr Zuzüge als Fortzüge, in Spitzenjahren 50 000 Personen netto. Seitdem boomt die Wohnungsnachfrage. Die Berliner Politik reagierte darauf, wie sie in der Regel reagiert. Sie machte: nichts. Jahr für Jahr wurden viel zu wenig Wohnungen gebaut. Der aufgelaufene Rückstand wird auf über 100 000 Wohnungen beziffert. Berlin wäre nicht Berlin, wenn nicht nur nicht gebaut, sondern das Bauen auch noch erschwert würde. Immer neue Vorschriften und Genehmigungsverfahren, deren Dauer sich in Jahren bemisst. Die Baukosten haben sich seit 2010 auch dadurch verdoppelt. Zugleich signalisierte die Politik dem Kapital mit der jahrelangen Mietdeckel- und Vergesellschaftungsdebatte, dass sie ihm die Rendite nachträglich nehmen möchte.

Regiert hat in dieser Zeit fast durchweg die SPD, zuletzt die CDU. Es ist deshalb keine Überraschung, dass vor allem junge Berliner Die Linke wählten. Das Argument der Linken lautet, dass Neubau denen nicht hilft, die heute eine Mieterhöhung erhalten. Ein großer Bestand in öffentlicher Hand, so die Überlegung, entzieht deren Wohnungen dauerhaft der Renditelogik und schützt die Mieter von heute. Das Argument hat nur einen Haken. Es rechnet mit einem festen Bestand und festen Mietern. Beides stimmt nicht. Der Berliner Wohnungsmarkt hat ein Mengenproblem, und wo der Preis die Übernachtung nicht mehr regeln darf, wird sie anders bewältigt. Über Wartelisten, Vergabekriterien

und Ermessen, über Beziehungen, Parteibuch und Schmiergeld. Verlierer sind zuverlässig die ohne Netzwerk: Zugezogene, Alleinerziehende, Menschen mit ausländischem Namen.

Mittelfristig kommt der Substanzverzehr dazu. Wer bei gedeckelter Miete das Dach neu deckt, verschenkt Geld. Zudem bindet die Entschädigung für die Enteignung zweistellige Milliardenbeträge. Die Folgen sind weniger Geld für Kitas, Schulen, Universitäten, damit eine wenig rosige Zukunft für die Stadt. Und dafür ist nicht eine zusätzliche Wohnung entstanden. Und es besteht das Risiko, dass nicht nur Wohnungsunternehmen gehen, sondern auch die Gründer und Forscher, die Berlin aus der Armut geholt haben.

Was wäre stattdessen zu tun? Es gibt einen Hebel, der schneller wirkt als Neubau: die Umwandlung von Büroflächen. Wer Bauordnung und Nutzungsänderungsverfahren radikal vereinfacht und die Umwandlung über eine Sonderabschreibung fördert, bekommt schnell Wohnungen. Zweitens braucht es die Fortsetzung der Verwaltungsreform; Genehmigungsfiction nach festen Fristen, gestrafftes Vorschriftenwerk, Verzicht auf Standards, deren Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Drittens muss ausgewiesenes, aber unbebautes Bauland bebaut werden. Dafür gibt es seit der Grundsteuerreform die Grundsteuer C als Anreiz, die Berlin bislang nicht erhebt. Und viertens die verlässliche Zusage an Investoren, dass die Spielregeln nicht nachträglich geändert werden. Vertrauen ist der einzige Produktionsfaktor, den die Politik kostenlos herstellen kann.

Die Linke hat die Wahl gewonnen, weil sie die Wut der Mieter ernst genommen hat. Wer Mieten senken will, muss Wohnungen entstehen lassen, statt enteignen. Sonst wird die Zukunft nicht aussehen wie Berlin vor 25 Jahren, sondern eher wie Ostberlin vor 40 Jahren.

Der Beitrag ist am 26. September 2026 in einer längeren Fassung im Tagesspiegel erschienen.

© © Der Artikel ist gemäß der Creative-Commons-Lizenz CC BY 4.0 nachnutzbar: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

93. Jahrgang 30. September 2026

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler;
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert;
Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky;
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat

Paula Prakash

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht
abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter
www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787