

28. September 2026

Bauen statt Enteignen: Die Vergesellschaftung von Wohnungen schafft keinen Quadratmeter neuen Wohnraum // Vertrauen in den Investitionsstandort Deutschland nicht aufs Spiel setzen

Der Wirtschaftsbeirat Bayern (Ausschuss Immobilienwirtschaft), nimmt zu den aktuellen Diskussionen um eine Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin wie folgt Stellung:

Fehlender bezahlbarer Wohnraum ist ein dringendes gesellschaftspolitisches Problem. Eine Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände in Berlin schafft jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum und löst damit nicht das zentrale Problem des angespannten Wohnungsmarkts: das strukturelle Angebotsdefizit. Im Ergebnis wird das Problem dadurch sogar noch verschärft. Während Neuvertragsmieten stark gestiegen sind, bleibt die Zahl der Fertigstellungen deutlich hinter dem Bedarf zurück. Ein bloßer Eigentümerwechsel bei bestehenden Wohnungen verbessert insbesondere für junge Menschen und andere Wohnungssuchende weder das Angebot noch den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum.

Die zur Vergesellschaftung vorgesehenen Bestände gehören bereits zu den vergleichsweise günstigen Segmenten des Berliner Mietmarkts und unterliegen umfassenden mietrechtlichen Vorgaben. Zugleich haben private Investoren in den vergangenen Jahren den größten Teil des Wohnungsneubaus getragen. Eine Enteignungsdebatte schwächt deshalb das Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen, hält Kapital vom Neubau fern und droht das Wohnungsangebot weiter zu verknappen – mit negativen Folgen weit über Berlin hinaus.

Hinzu kommen erhebliche fiskalische, operative und rechtsstaatliche Risiken. Je nach Berechnung wären Entschädigungen von 10 bis 36 Milliarden Euro sowie über Jahre hohe Zuschüsse erforderlich. Diese Mittel fehlten für Neubau, Schulen und Infrastruktur. Zugleich beträte Berlin mit der Anwendung von Artikel 15 des Grundgesetzes rechtliches Neuland; Entschädigungen deutlich unter dem Verkehrswert und Eingriffe in Kreditsicherheiten könnten Eigentümer, Kleinanleger, Altersvorsorgeeinrichtungen und finanzierende Banken belasten und das Vertrauen in den Investitionsstandort Deutschland beschädigen.

Der Wirtschaftsbeirat Bayern fordert daher eine konsequente Politik des Bauens statt Enteignens: Fördermittel sollen in neue Sozial- und Mietwohnungen fließen, Bauland mobilisiert, Nachverdichtung erleichtert und Planungs- sowie Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Ergänzend sind Bau- und Normenkosten zu senken, steuerliche Anreize für preisgebundenen Wohnungsbau zu setzen und Haushalte stärker einkommensabhängig zu unterstützen. Nur verlässliche, investitionsfreundliche Rahmenbedingungen schaffen dauerhaft mehr bezahlbaren Wohnraum.

Ansprechpartner: Dr. Dirk Brückner
Vorsitzender des Ausschusses Immobilienwirtschaft

Wirtschaftsbeirat Bayern
Michael Hinterdobler
Generalsekretär