

24. September 2026

WOHNUNGSPOLITIK: VERGESELLSCHAFTUNG LÖST DAS PROBLEM NICHT

Warum in Berlin und auch anderswo die Ideen für eine Übertragung von Wohnungseigentum in die öffentliche Hand in die Irre führen

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zählt zu den drängendsten sozialpolitischen Aufgaben unserer Zeit. Der Immobilienausschuss beim Wirtschaftsbeirat Bayern erkennt das berechtigte Anliegen hunderttausender Mieterinnen und Mieter in Berlin ausdrücklich an, die unter steigenden Wohnkosten leiden. Wer in Berlin heute neu mietet, zahlt im Schnitt 70 Prozent mehr als noch 2016 (ARD/tagesschau). Die Median-Angebotsmiete lag im ersten Halbjahr 2026 bei 18,66 Euro pro Quadratmeter (JLL, H1 2026). Die politische Diskussion um Lösungen ist daher nicht nur berechtigt, sondern notwendig.

Dennoch warnt der Ausschuss nachdrücklich vor dem Instrument der Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände, wie es die Linke – nach ihrem Ergebnis als stärkste Kraft bei der Abgeordnetenhauswahl vom 20./21. September 2026 (25,7 Prozent) – in den Koalitionsverhandlungen durchsetzen will. Der nachfolgende Beitrag legt dar, warum dieses Instrument das Wohnungsproblem nicht löst, sondern es strukturell verschärft, und welche Maßnahmen stattdessen wirken.

1. Vergesellschaftung schafft keinen einzigen neuen Quadratmeter Wohnraum – das Problem ist das Angebotsdefizit

Berlin zählte Ende 2025 rund 2,07 Millionen Wohnungen bei 3,70 Millionen Einwohnern; das Bevölkerungswachstum speist sich allein aus internationaler Zuwanderung (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Trotz eines Anstiegs der Baugenehmigungen um 40,7 Prozent auf 13.754 Wohnungen im Jahr 2025 wurden lediglich 11.027 Wohnungen fertiggestellt – ein Minus von 28,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr und der zweitniedrigste Stand des Jahrzehnts (JLL, H1 2026). Das Pestel-Institut beziffert die bundesweite Wohnungslücke auf 1,35 bis 1,4 Millionen Einheiten. Ein gemeinsames Gutachten von IW Köln und empirica, vorgestellt am 23. Juni 2026, hält unmissverständlich fest: Eine Vergesellschaftung würde „keinen einzigen Quadratmeter zusätzlichen Wohnraums“ schaffen. Sie verteilt lediglich Eigentumsrechte an bestehenden Beständen um, ohne das strukturelle Angebotsdefizit auch nur ansatzweise zu schließen.

2. Die betroffenen Bestände sind bereits bezahlbar und umfassend reguliert

Die Durchschnittsmiete großer institutioneller Bestandshalter in Berlin liegt bei rund 8,50 EUR pro Quadratmeter, bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sogar unter 7,00 EUR pro Quadratmeter (CBRE/Berlin Hyp Housing Market Report Berlin 2026. IW-Ökonom Michael Voigtländer nennt vergleichbare Werte von ca. 8,20 EUR pro Quadratmeter bzw. 7,20 EUR pro Quadratmeter). Im

Vergleich zur mittleren Angebotsmiete von 15,78 EUR pro Quadratmeter (IBB Wohnungsmarktbericht 2025) sind diese Bestandsmieten bereits überdurchschnittlich günstig. Mehr als 40 Prozent der Haushalte in den zur Vergesellschaftung vorgesehenen Wohnungen verfügen über ein Einkommen oberhalb des Berliner Medians (IW/empirica-Gutachten 2026). Diese Bestände unterliegen zudem bereits einem dichten Regulierungsrahmen: Mietpreisbremse, qualifizierter Mietspiegel, Kappungsgrenzen, Umwandlungs- und Zweckentfremdungsverbote sowie Milieuschutzgebiete mit Vorkaufsrechten. Eine Vergesellschaftung ergänzt diesen Rahmen nicht sinnvoll – sie dupliziert ihn unter erheblichen Kosten.

3. Überregulierung und Enteignungsdebatte schrecken private Investoren ab – und verschärfen das Angebotsproblem strukturell

Private Investoren stellten zwischen 2020 und 2024 rund 62 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen in Berlin, nämlich 50.348 von 80.844 Einheiten (DKB/IW/empirica-Gutachten 2026). Bereits heute ist infolge der Vergesellschaftungsdebatte eine spürbare Investitionszurückhaltung zu beobachten: Das deutsche Wohninvestmentvolumen lag im ersten Quartal 2026 bei lediglich rund 1,7 Mrd. EUR und damit unter dem Vorjahresquartal; großvolumige Portfoliotransaktionen blieben die Ausnahme (CBRE Multifamily Report Q1 2026). Nach der Berliner Abgeordnetenhauswahl standen die Aktien deutscher Wohnungsunternehmen deutlich unter Druck (tagesschau-Marktbericht 21.09.2026). Wer durch Enteignung Eigentum in Frage stellt, sendet ein Signal, das weit über Berlin hinausstrahlt und den Zufluss privaten Kapitals in den Wohnungsneubau strukturell gefährdet. Stefan Kooths (IfW Kiel) bringt es auf den Punkt: Würden die Mittel statt für Entschädigungen für neue Wohnungen verwendet, wäre der Effekt auf die Durchschnittsmieten größer – noch wirksamer wäre mehr Bauland.

4. Die Debatte verfehlt ihre Zielgruppe – insbesondere junge Wohnungssuchende – und ist sozialpolitisch nicht treffsicher

Berliner Haushalte zahlten bei Neuvermietung im Mittel fast doppelt so viel Miete pro Quadratmeter wie Bestandsmieter – ein Aufschlag von 95,4 Prozent, deutlich höher als in München (42 Prozent), Hamburg (36 Prozent) oder Leipzig (35 Prozent) (Wohnraumbedarfsbericht 2025 des Senats). Betroffen sind vor allem junge Menschen, die erstmals eine eigene Wohnung suchen. Eine Vergesellschaftung ändert daran nichts: Die bezahlbaren Bestandswohnungen sind langfristig an bestehende Mieter vergeben. Durch einen bloßen Eigentümerwechsel wird keine einzige Wohnung frei. Nur 25 Prozent der Neuvermietungsangebote

in Berlin gelten als „angemessen“, während dies bei 84 Prozent der mietspiegel-relevanten Bestandswohnungen der Fall ist (Wohnraumbedarfsbericht 2025). Dass inzwischen 51 Prozent der Berliner sich gegen Enteignung aussprechen und nur noch 37 Prozent dafür – gegenüber 57,6 Prozent Zustimmung beim Volksentscheid 2021 – spiegelt ein wachsendes Bewusstsein für die Wirkungslosigkeit des Instruments wider (Infratest dimap, Nachwahlbefragung 21.09.2026).

5. Volkswirtschaftliche und fiskalische Kosten: Milliardenentschädigungen verdrängen Investitionen in Neubau und Infrastruktur

Die geschätzten Entschädigungskosten für rund 220.000 bis 243.000 Wohnungen bewegen sich je nach Berechnungsmethode zwischen 10 und 36 Mrd. EUR (Expertenkommission/Taheri: 10–14 Mrd. EUR; Ökonom Tom Krebs: ca. 20 Mrd. EUR; Senatsschätzung/Rechnungshof Berlin: bis zu 36 Mrd. EUR). Selbst im konservativsten Szenario entspräche die Summe einem Vielfachen der seit 2014 eingesetzten 4,7 Mrd. EUR an sozialer Wohnraumförderung, mit denen immerhin 30.679 Sozialwohnungen bewilligt wurden (IBB). Der Rechnungshof Berlin veranschlagt zudem jährliche Zuschüsse von 700 Mio. bis 1 Mrd. EUR in den ersten zehn Betriebsjahren. Diese Mittel stünden für Neubau, Schulen und Infrastruktur nicht mehr zur Verfügung. Die erforderliche Finanzierung würde den Landeshaushalt über Jahrzehnte binden und dringend benötigte Investitionen verdrängen. Auch das operative Risiko ist erheblich: Eine neu zu errichtende Anstalt öffentlichen Rechts verfügt nicht über das Personal, Hunderttausende Wohnungen kurzfristig professionell zu bewirtschaften (Berliner Volksbank); der Geschäftsführer der landeseigenen STADT UND LAND warnt vor Verfall der Bausubstanz.

6. Verfassungs- und rechtsstaatliche Bedenken sowie Erfahrungen mit Preisregulierung

Art. 15 GG wurde in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie angewandt – eine Vergesellschaftung beträte rechtliches Neuland. Die vom Senat eingesetzte Expertenkommission (Abschlussbericht 28.06.2023) bewertete die Zulässigkeit zwar mehrheitlich positiv, doch drei von 13 Mitgliedern verneinten in einem Sondervotum die Verhältnismäßigkeit mangels unabhängiger empirischer Belege. Verfassungsrechtler Ulrich Battis hält das Land Berlin für unzuständig und sieht einen Verstoß gegen Europarecht. Die Wirtschaftsweise Monika Schnitzer bewertet eine Enteignung als verfassungswidrig. Im Juli 2026 hat der Koalitionsausschuss des Bundes angekündigt, die Vergesellschaftung von Mietwohnungen auf Landesebene per Bundesgesetz zu untersagen. Die Erfahrungen mit dem Berliner Mietendeckel (2020–2021) mahnen zusätzlich zur Vorsicht: Während die regulierten Mieten vorübergehend sanken, halbierte sich das Angebot annoncierter Mietwohnungen – ein Rückgang um mehr als 50 Prozent (DIW 2021, ifo-

Institut). Die Mietpreise im Umland stiegen deutlich. Preisregulierung, die das Angebot verkürzt, verschiebt das Problem, statt es zu lösen.

7. Verletzung der Rechtssicherheit: Das Gesamtansehen Deutschlands als sicherer Hort für Investitionen steht auf dem Spiel

Ein Eingriff in bestehende, rechtmäßig erworbene Wohnungsbestände erschüttert das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Rechtsordnung. Vertrauensschutz und Bestandsschutz sind Voraussetzungen langfristiger Investitionsentscheidungen, die im Wohnungsbau über Zeiträume von 20, 30 oder mehr Jahren getroffen werden (IW/empirica-Gutachten 2026). Besonders gravierend ist, dass der Gesetzentwurf der Initiative eine Entschädigung von lediglich 40 bis 60 Prozent des Verkehrswerts in Form langfristiger Anleihen mit Abzahlung über 100 Jahre vorsieht (DWE-Gesetzentwurf, September 2025). Eine Entschädigung deutlich unter Wert bedeutet einen Substanzverlust, der Eigentümer unmittelbar trifft. Diese Eigentümer sind nicht anonyme Großkonzerne: 86 Prozent der Vonovia-Aktien befinden sich im Streubesitz (Deutsche Wohnen). Betroffen wären damit private Kleinanleger sowie Pensionsfonds und Versicherungen, die die Altersvorsorge vieler Menschen verwalten. Hinzu kommt der Eingriff in Kreditsicherheiten: Erlöschen Grundschulden, müssten Banken Kredite in Milliardenhöhe sofort zurückfordern; bei einer Entschädigung unter Marktwert könnte dies die Insolvenz betroffener Unternehmen auslösen (Berliner Volksbank). Rechtssicherheit ist kein Partikularinteresse der Immobilienwirtschaft, sondern ein öffentliches Gut – ihre Beschränkung erzeugt Kosten weit über den Wohnungsmarkt hinaus und belastet das Investitionsklima in ganz Deutschland.

8. Handlungsempfehlungen des Ausschusses: Bauen statt Enteignen

Es stehen genügend Instrumente zur Verfügung, den Bau von Wohnungen wieder anzukurbeln:

- **Neubauförderung statt Entschädigungszahlungen:** Haushaltsmittel konsequent in den Neubau von Sozial- und Mietwohnungen lenken statt in den Erwerb bestehender Bestände.
- **Baulandmobilisierung und Nachverdichtung:** Flächenreserven identifizieren, landeseigene Grundstücke verstärkt für den Wohnungsbau aktivieren und Potenziale der Nachverdichtung konsequent nutzen.
- **Schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren:** Genehmigungszeiten – derzeit bis zu 34 Monate im Geschosswohnungsbau (IW-Experte Ralph

Henger) – durch Digitalisierung und Verfahrensvereinfachung deutlich verkürzen.

- **Abbau von Bau- und Normenkosten:** Überprüfung und Reduzierung kostensteigernder Auflagen, um serielles und modulares Bauen zu erleichtern.
- **Sonderabschreibung für preisgebundenen Wohnungsbau:** Einführung einer degressiven Sonder-AfA für den Neubau von Mietwohnungen, deren Inanspruchnahme an eine verbindliche Miet- und Belegungsbindung gekoppelt wird – so wird privates Kapital zielgerichtet in bezahlbaren Neubau gelenkt, ohne den Landeshaushalt mit Entschädigungszahlungen zu belasten.
- **Verlässliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen:** Klares Bekenntnis zum Schutz des Eigentums und ausdrücklicher Verzicht auf Vergesellschaftung, um private Investoren zurückzugewinnen.
- **Konsequente Umstellung von Objekt- auf Subjektförderung:** Schrittweise Umschichtung der Fördermittel von der objektbezogenen Bindung einzelner Wohnungen hin zur einkommensabhängigen Förderung der Haushalte selbst (Wohngeld und individuelle Transferleistungen); dies wirkt treffsicher, folgt den Haushalten bei Einkommensänderungen und verzerrt die Marktanreize weniger als dauerhafte Objektbindungen.

Der Immobilienausschuss beim Wirtschaftsbeirat Bayern ist überzeugt: Bezahlbarer Wohnraum entsteht durch Bauen, nicht durch Enteignen. Wir appellieren an die politisch Verantwortlichen in Berlin, den Weg des Neubaus, der Entbürokratisierung und der Investitionsförderung einzuschlagen – im Interesse aller Berlinerinnen und Berliner, die eine Wohnung suchen.