

# Vergesellschaftung der Wohnungsunternehmen in Berlin belastet den Haushalt und schafft keine zusätzliche Wohnung

Von Geraldine Dany-Knedlik, Konstantin A. Kholodilin, Alexander S. Kritikos und Alexander Kriwoluzky

## DIW aktuell

Nach dem Sieg der Partei Die Linke bei den Landtagswahlen in Berlin spielt die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in den Gesprächen über die nächste Landesregierung eine zentrale Rolle. In Berlin fehlen Wohnungen, und die Mieten steigen seit Jahren. Die Linke fordert daher eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Was dies den Landeshaushalt kosten würde, hängt von der Höhe der Entschädigung und künftiger Mieten ab. In der vorliegenden Studie werden Szenarien mit Entschädigungssummen zwischen acht und 29 Milliarden Euro und unterschiedlichen Mieteinnahmen berechnet. Selbst bei einer Miete von acht Euro pro Quadratmeter, was in etwa dem heutigen Mietniveau in den Beständen entspricht, müsste der Landeshaushalt ab einer Entschädigungshöhe von 21 Milliarden Euro jährlich Millionenbeträge zuschießen, bei niedrigeren Mieten steigen die Zuzahlungen entsprechend. Nicht nur die Belastungen für den Landeshaushalt wären enorm, auch die Wirkungen auf den Wohnungsmarkt wären verheerend. Die Vergesellschaftung schafft keinen zusätzlichen Wohnraum und würde Investoren verschrecken. Damit wirkt sie sowohl auf das Angebot als auch auf die Nachfrage in die falsche Richtung: Das Angebot dürfte weiter schrumpfen, die Nachfrage wegen der günstigeren Mieten aber steigen.

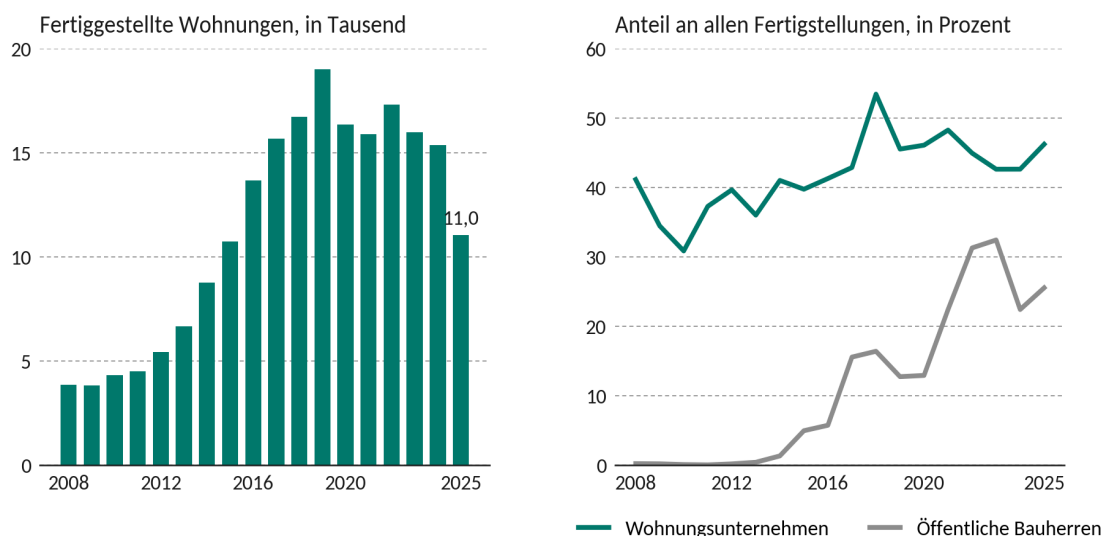
In diesen Tagen starten die Gespräche zwischen den Parteien Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen und SPD über die nächste Berliner Landesregierung. Der Vorschlag der Linken, große Wohnungsunternehmen zu vergesellschaften, wird eine zentrale Rolle spielen. Unbestritten hat Berlin ein Wohnungsproblem, das sich über viele Jahre aufgebaut hat. Seit 2011 ist die Zahl der Einwohner\*innen um fast 490 000 gestiegen, in den Spitzenjahren 2016 und 2022 um jeweils mehr als 60 000. Die Hälfte der 2,2 Millionen Privathaushalte leben in Ein-Personen-Haushalten, wodurch auch die beanspruchte Fläche pro Kopf weiter gestiegen ist.

Doch gebaut wurde und wird zu wenig. Der Senat beziffert den Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 auf 211 000 Wohnungen, davon sind allein 138 000 nötig, um den angespannten Markt zu entlasten. Das entspricht rechnerisch rund 14 000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2025 wurden nur 11 027 fertiggestellt, so wenige wie zuletzt 2015 (Abbildung). Wo eine hohe und wachsende Nachfrage auf ein kaum wachsendes Angebot trifft, steigen die Preise. Dass das Angebot trotz steigender Mieten kaum nachzieht, hat mehrere Gründe: Bau- und Finanzierungskosten sind seit 2021 stark gestiegen,

Abbildung

**Wohnungsunternehmen stellen gut 40 Prozent der neuen Wohnungen in Berlin fertig**

Fertiggestellte Wohnungen und Anteile nach Bauherren, 2008 bis 2025



Anmerkung: Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

© CC BY 4.0

Bauland ist knapp, und Eingriffe in die Mietpreisbildung senken die Investitionsbereitschaft.<sup>1</sup> In der Folge hat sich die durchschnittliche Angebotsmiete binnen zehn Jahren von neun auf knapp 16 Euro je Quadratmeter erhöht.

Die Linke schlägt als Antwort vor, den Volksentscheid aus dem Jahr 2021 umzusetzen. Damals stimmte eine Mehrheit der Berliner\*innen dafür, dass der Senat ein Gesetz erarbeitet, um die Bestände großer privater Wohnungsunternehmen mit mehr als 3 000 Wohnungen gemäß Artikel 15 des Grundgesetzes zu vergesellschaften. Ein Rahmengesetz, das 2028 in Kraft tritt, regelt die Voraussetzungen einer solchen Vergesellschaftung.<sup>2</sup> Es nennt den Verkehrswert als Ausgangspunkt der Entschädigung, lässt die Bewertungsmethode aber offen. Betroffen wären rund 220 000 bis 240 000 Wohnungen, gut ein Zehntel des Berliner Wohnungsbestands. Die Bestände sollen nach der Vergesellschaftung gemeinwohlorientiert, also mit Mieten deutlich unter dem Marktniveau, bewirtschaftet werden.

Doch was wird diese Politikmaßnahme kosten? Im Folgenden werden eigene Szenarien zur Höhe der Entschädigung und zu den Belastungen für den Landeshaushalt vorgestellt und der Frage nachgegangen, ob eine Vergesellschaftung ohne Landeszuschüsse unter realistischen Finanzierungsannahmen tragfähig ist.

### Die Kosten hängen vor allem von der Höhe der Entschädigung ab

Was eine Vergesellschaftung kostet, ist der am heftigsten umstrittene Punkt der Debatte. Bereits vorliegende Studien kommen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen (Tabelle 1). Sie variieren weniger in der Datenlage als vielmehr in der Wertermittlung des Wohnraums sowie in den Annahmen zu Zinsen und Mieten und in ihren Auftraggebern.

<sup>1</sup> Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2025): Immobilienmarkt bleibt angespannt – Mieten und Wohnungspreise steigen. DIW Wochenbericht Nr.51/52, 853–862 ([online verfügbar](#), abgerufen am 2. Oktober 2026). Das gilt für alle Onlinequellen in diesem Bericht).

<sup>2</sup> Rahmengesetz zur Regelung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nach Artikel 15 Grundgesetz vom 18. März 2026 (GVBl. 2026, 138).

Tabelle 1

**Schätzungen der Entschädigung nach verschiedenen Studien**

Entschädigung in Milliarden Euro

| Studie                                           | Wohnungen           | Methode                                            | Entschädigung                 |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| Senat (2019/2020)                                | 226 000 bis 240 000 | Verkehrswert                                       | 29 bis 36 (2020: bis 39,5)    |
| Rechnungshof Berlin (2024)                       | 240 000             | Szenarien, Haushaltsfolgen                         | 8 / 11 / 29 / 36              |
| Holm et al. im Auftrag der Initiative DWE (2025) | 240 000             | Refinanzierbarkeit aus Mieten                      | 10,1 (realitätsnah 10 bis 17) |
| IMK (2026)                                       | 210 000             | Ertragswert, 4 Prozent real, 40 Jahre, zzgl. Boden | 13,5                          |

Anmerkungen: Die Studie im Auftrag der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (Initiative DWE) haben Andrej Holm, Friederike Thonke und Gian Arpagaus gerechnet. Das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) wird von der Hans-Böckler-Stiftung finanziert. Gerechnet haben Sebastian Dullien, Patrick Kaczmarczyk, Tom Krebs und Achim Truger.

Quellen: Angegebene Studien.

© CC BY 4.0

Der Senat beziffert den Verkehrswert der Bestände auf 29 bis 36 Milliarden Euro.<sup>3</sup> Der Verkehrswert ist der Preis, der für die Wohnungen am Stichtag bei einem gewöhnlichen Verkauf am Markt zu erzielen wäre. Eine Studie im Auftrag der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (Initiative DWE) ermittelt dagegen, welche Entschädigung sich aus den Mieten refinanzieren lässt, und errechnet zehn bis 17 Milliarden Euro.<sup>4</sup> Das Institut für Makroökonomie (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung bewertet die Bestände mit dem Ertragswert, also mit dem heutigen Wert der künftigen abgezinsten Mieteinnahmen nach Abzug der Bewirtschaftungskosten zuzüglich des Bodenwerts. Weil es dabei einen hohen Zins für das Abzinsen der zukünftigen Einnahmen ansetzt, kommt es auf nur 13,5 Milliarden Euro.<sup>5</sup> Der Berliner Rechnungshof hat vier Summen zwischen acht und 36 Milliarden Euro durchgerechnet und hält nur die beiden niedrigen ohne dauerhafte Zuschüsse für finanzierbar.<sup>6</sup> Verkehrswert und Ertragswert erscheinen juristisch zumindest vertretbar. Da der genaue Betrag sehr unsicher ist, werden in diesem DIW Aktuell die Szenarien über vier Werte zwischen acht und 29 Milliarden Euro errechnet.

Für die eigenen Berechnungen wird angenommen, dass das Land Berlin für die Vergesellschaftung eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) gründet, in die die Wohnungen überführt werden. Dabei stellt das Land Berlin der Anstalt 20 Prozent der Entschädigung als Eigenkapital bereit. Die übrigen 80 Prozent nimmt die Anstalt selbst als Kredit auf. Da das Land das Eigenkapital nicht aus laufenden Einnahmen aufbringen kann, nimmt es dafür selbst Kredite auf. Beide Kredite werden unterschiedlich verzinst. Als Orientierung gilt der Zins auf Bundesanleihen, die bei etwas unter vier Prozent rentieren. Das Land Berlin kann derzeit noch Kredite mit einem geringen Aufschlag zu vier Prozent aufnehmen, die AöR wird einen Risikoaufschlag zahlen müssen, der dem entspricht, den die landeseigenen Wohnungsunternehmen zahlen müssen. Die vorliegenden Berechnungen gehen von fünf Prozent aus.<sup>7</sup> Angenommen wird, dass die Kredite über einen Zeitraum von 50 Jahren getilgt werden. Sämtliche Rechnungen basieren außerdem auf den Bewirtschaftungskosten der landeseigenen Unternehmen von 3,73 Euro je Quadratmeter und Monat. Dazu gehören Kosten der Instandhaltung und Modernisierung, Verwaltung, Mietausfälle sowie Betriebskosten, die nicht auf Mieter\*innen umgelegt werden können.

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019/2020): Amtliche Kostenschätzung zum Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. Die Aktualisierung von 2020 nennt 28,8 bis 39,5 Milliarden Euro für rund 226 000 Wohnungen.

<sup>4</sup> Das Grundmodell berechnet eine Entschädigung von 10,1 Milliarden Euro. Die Spanne aller Varianten reicht von 3,1 bis 20,4 Milliarden Euro, vgl. Andrej Holm, Friederike Thonke und Gian Arpagaus (2025): Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Kurzstudie im Auftrag der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen. Berlin ([online verfügbar](#)).

<sup>5</sup> Sebastian Dullien et al. (2026): Die Überführung von großen Wohnungsbeständen ins Gemeineigentum. Optionen und Fallstricke. IMK Policy Brief Nr. 225 ([online verfügbar](#)).

<sup>6</sup> Rechnungshof von Berlin (2024): Bericht nach § 88 Abs. 2 LHO zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt. Berlin.

<sup>7</sup> Einen Anhaltspunkt gibt eine Anleihe der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die bei einer Restlaufzeit von sieben Jahren rund ein Prozentpunkt über vergleichbaren Bundesanleihen rentiert.

Tabelle 2

**Entschädigungen und Zuzahlungen aus dem Landeshaushalt**

Zuzahlungen in Euro pro Monat und Quadratmeter bzw. in Millionen Euro pro Jahr im ersten Jahr (positive Werte: Zuzahlung, negative Werte: Überschuss)

| Entschädigung<br>(Milliarden Euro)                   | Szenario 1:<br>Miete 6 Euro/m <sup>2</sup> | Szenario 2:<br>Miete 7 Euro/m <sup>2</sup> | Szenario 3:<br>Miete 8 Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Zuzahlung je Quadratmeter und Monat</b>           |                                            |                                            |                                            |
| 8                                                    | +0,15                                      | -0,85                                      | -1,85                                      |
| 13,5                                                 | +1,81                                      | +0,81                                      | -0,19                                      |
| 21                                                   | +4,08                                      | +3,08                                      | +2,08                                      |
| 29                                                   | +6,50                                      | +5,50                                      | +4,50                                      |
| <b>Zuzahlung insgesamt (Millionen Euro pro Jahr)</b> |                                            |                                            |                                            |
| 8                                                    | +26                                        | -149                                       | -325                                       |
| 13,5                                                 | +318                                       | +143                                       | -33                                        |
| 21                                                   | +717                                       | +541                                       | +366                                       |
| 29                                                   | +1.142                                     | +966                                       | +791                                       |

Anmerkungen: 240.000 Wohnungen mit durchschnittlich 61 m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten der landeseigenen Wohnungsunternehmen (3,73 Euro/m<sup>2</sup>). Finanzierung zu 20 Prozent über Eigenkapital des Landes (Zins 4 Prozent) und zu 80 Prozent über Kredite der Anstalt (Zins 5 Prozent), jeweils Annuität über 50 Jahre. Mieten gerundet: 6 Euro wie im kommunalen Neubau (Wahlprogramm Die Linke, Untergrenze), 7 Euro etwa Durchschnitt der landeseigenen Wohnungsunternehmen 2025 (7,11 Euro), 8 Euro etwa heutiges Niveau in den Beständen (Geschäftsberichte von Adler Real Estate AG, Grand City Properties SA und Vonovia SE).

Quelle: Eigene Berechnungen.

© CC BY 4.0

Wie hoch die Mieten in den vergesellschafteten Beständen sein sollen, ist eine politische Entscheidung. Neben unterschiedlichen Entschädigungsbeträgen betrachten die Szenarien deshalb drei Mietniveaus. Die niedrigste Miete beträgt sechs Euro je Quadratmeter. So viel sollen gemäß dem Wahlprogramm der Linken einkommensschwache Haushalte im kommunalen Neubau zahlen. Dies wäre die Untergrenze dessen, was in den Beständen mindestens verlangt werden müsste. Ein zweites Szenario setzt sieben Euro an, etwa die Durchschnittsmiete der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Ein drittes Szenario rechnet mit acht Euro, etwa dem heutigen Mietniveau in den Beständen, die vergesellschaftet werden sollen.

### Ab 21 Milliarden Euro Entschädigung muss der Landeshaushalt zuschießen

Demnach trägt sich bei einer Miete von acht Euro je Quadratmeter nur eine Entschädigung von acht und 13,5 Milliarden Euro (Tabelle 2, oben). Bei höheren Entschädigungssummen muss das Land zuzahlen. Bei einer durchschnittlichen Miete von sieben Euro trägt sich nur ein Entschädigungsbetrag von acht Milliarden Euro. Alle höheren Entschädigungen führen zu einem Defizit der AöR und damit zu Nachzahlungen aus dem Landeshaushalt. Bei sechs Euro Miete pro Quadratmeter muss das Land in jedem Fall zuzahlen.

In die jährliche Gesamtbelastung für den Landeshaushalt übersetzt bedeutet das, dass bei einer Miete von acht Euro eine Entschädigung von 21 Milliarden Euro das Land rund 366 Millionen Euro im Jahr kostet (Tabelle 2, unten). Bei einer Entschädigung von 29 Milliarden Euro müssen rund 791 Millionen Euro zugeschossen werden. Liegt die Miete bei sieben Euro, sind es rund 541 Millionen beziehungsweise fast eine Milliarde Euro. Bei Ausgaben des Landes von rund 45 Milliarden Euro entspricht das knapp ein bis gut zwei Prozent des Haushalts.<sup>8</sup> Diese Beträge fallen nicht einmalig an, sondern belasten den laufenden Haushalt dauerhaft. Sollten die Mieteinnahmen um die inflationären Steigerungen

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2025): Doppelhaushalt 2026/2027. Pressemitteilung Nr. 21 vom 19. Dezember 2025 ([online verfügbar](#)). Die bereinigten Ausgaben 2026 umfassen knapp 45 Milliarden Euro, 2027 rund 45,9 Milliarden Euro.

der Bewirtschaftungskosten steigen, dann verändert sich an den jährlichen Zahlungen nichts. Sollten die Mieteinnahmensteigerungen geringer ausfallen, erhöhen sich die jährlichen Zuschüsse entsprechend.

Der Berliner Haushalt weist bereits heute ein hohes Defizit auf. Für 2026 erwartet der Senat ein Finanzierungsdefizit von knapp 4,6 Milliarden Euro.<sup>9</sup> Für 2028 und 2029 weist die Finanzplanung Lücken von rund 5,0 und 5,4 Milliarden Euro aus, die auch nach Ausschöpfen der zulässigen Kreditaufnahme bestehen bleiben.<sup>10</sup> Nach dem Stabilitätsbericht des Senats liegt die Kreditfinanzierungsquote 2026 mit 8,8 Prozent über dem zulässigen Schwellenwert von 6,7 Prozent.<sup>11</sup> Jede Zuzahlung an die AöR vergrößert diese Lücke und konkurriert unmittelbar mit anderen Ausgaben des Landes, etwa für Kitaplätze oder Schulsanierungen. Eine zusätzliche Wohnung entsteht dadurch nicht. Gesichert sind ausschließlich die Mieten derjenigen, die bereits in den übernommenen Beständen wohnen.

### Die günstigen Rechnungen anderer Studien beruhen auf niedrigen Zinsen

Der Grund, warum andere Studien auf andere Zahlen kommen, liegt vor allem an weitaus geringeren Zinsannahmen. Der Studie im Auftrag der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen“ (Holm et al. 2025), die in ihrem Grundmodell auf eine Entschädigung von 10,1 Milliarden Euro kommt, liegen Zinsannahmen vom Sommer 2025 zugrunde. Mit den Zinsen vom 25. September 2026 sinkt der refinanzierbare Betrag auf 8,9 Milliarden Euro. Trägt die Anstalt zudem den Zins auf das Eigenkapital des Landes, sind es 7,9 Milliarden Euro. Weitere Zinserhöhungen sind aber nicht ausgeschlossen.

Das IMK nennt für den Kapitaldienst der Anstalt und des Landes von 345 beziehungsweise 135 Millionen Euro jährlich keinen Zinssatz. Rechnerisch entspricht er einer 40-jährigen Annuität zu rund 2,0 Prozent für das Fremdkapital beziehungsweise 1,5 Prozent für das Land Berlin, das ist plausibel nur als Realzins. Alternativ entspricht er einer reinen Verzinsung zu rund 3,5 Prozent ohne jede Tilgung. Für die Anstalt passt auch eine Tilgung über 100 Jahre zu 3,5 Prozent, wie sie der Gesetzentwurf der Initiative für die Entschädigungsanleihen vorsieht. In jeder Lesart liegt die Finanzierung unter den heutigen Marktkonditionen oder reicht weit über die 40 Jahre hinaus, über die das IMK die Wohnungen bewertet. Da es sich um Zinsen weit unterhalb der Marktzinsen handelt, wird in der Studie angenommen, dass neuausgegebene Anleihen nach der Enteignung den Unternehmen zwangsweise für die Entschädigung ausgegeben werden. Im Gegensatz zu der geringen Verzinsung der neu aufgenommenen Schulden wird in der IMK-Studie hingegen ein realer Zinssatz von vier Prozent angenommen, um die zukünftigen Mieteinnahmen abzuzinsen. Einem Gericht wird unter Umständen auffallen, dass die Argumentation inkonsistent ist.

### Die Vergesellschaftung bremst den Neubau und schafft neue Finanzierungsrisiken

Neben dem Kostenfaktor hätte eine Vergesellschaftung auch weitere Folgen. Wer in Berlin künftig baut, müsste einkalkulieren, dass Wohnungen unter dem Marktwert vergesellschaftet werden können. Investoren würden höhere Renditen verlangen. In der Folge würde weniger gebaut. Wohnungsunternehmen haben zwischen 2008 und 2025 im Schnitt 42 Prozent der neuen Wohnungen fertiggestellt, 2025 sogar 46 Prozent (Abbildung). Diese Lücke müssten landeseigene Unternehmen und die Anstalt schließen. Gerade ihnen dürften aber die Kapazitäten fehlen, denn mit bis zu 240 000 Wohnungen wäre die AöR fast dreimal so groß wie die größte landeseigene Gesellschaft. Liegt die Entschädigung unter den Krediten, die auf den Beständen lasten, verlieren die Banken mit dem Erlöschen der Grundpfandrechte ihre Sicherheiten. Das Institut der deutschen Wirtschaft hält dies bei Entschädigungen

<sup>9</sup> Senatskanzlei Berlin (2026): Statusbericht zur aktuellen Haushaltslage. Pressemitteilung vom 1. September 2026 ([online verfügbar](#)). Die bereinigten Einnahmen umfassen rund 39,1 Milliarden Euro, die bereinigten Ausgaben rund 43,7 Milliarden Euro.

<sup>10</sup> Senatsverwaltung für Finanzen (2025): Finanzplanung von Berlin 2025 bis 2029. Senatsbeschluss vom 2. September 2025, Tabelle 3, 43. Die Finanzierungslücke nach struktureller und konjunktureller Kreditaufnahme beträgt 5 023 Millionen Euro (2028) und

5 447 Millionen Euro (2029).

<sup>11</sup> Senat von Berlin (2025): Stabilitätsbericht 2025. Drucksache 19/2711 vom 15. Oktober 2025, 4.

unter 15 Milliarden Euro für sehr wahrscheinlich.<sup>12</sup> Eine Entschädigung unter dem Buchwert könnten die Unternehmen zudem steuerlich als Verlust geltend machen, die Ausfälle trafen Bund und Länder.

So würde sich die Finanzierung von AöR, landeseigenen Unternehmen und privaten Vermieter\*innen verteuern. Zudem ist offen, ob die landeseigenen Unternehmen die Wohnungen tatsächlich nach den angestrebten sozialen Kriterien vergeben: Wenn der Preis nicht mehr über die Vergabe entscheidet, entscheiden Wartelisten und Ermessen.

### Die Vergesellschaftung wirkt sowohl bei Angebot und als auch bei Nachfrage in die falsche Richtung

Die Mieten in Berlin steigen seit Jahren, weil die Nachfrage das Angebot übersteigt. Die Vergesellschaftung ändert aber nur, wem die Wohnungen gehören, und wirkt auf beiden Marktseiten in die falsche Richtung. Auf der Angebotsseite sinkt neben dem Neubau auch die Zahl frei werdender Wohnungen, weil Mieter\*innen bei niedrigen Mieten seltener umziehen. Eine Studie von empirica schätzt grob und ausdrücklich ohne Anspruch auf Kausalität, dass die Fluktuation in den Beständen um rund 13 Prozent sinken und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf um rund drei Prozent steigen würde.<sup>13</sup> Das entspräche der Fläche von rund 7 200 Wohnungen, die dem Markt entzogen werden. Studien zu Mietregulierungen können hier als Analogie dienen. In 25 von 26 Studien zeigt sich eine geringere Umzugsmobilität, und 14 von 17 Studien belegen steigende Mieten im nicht regulierten Segment.<sup>14</sup> Wer bereits in einer vergesellschafteten Wohnung wohnt, profitiert. Wer eine Wohnung sucht, zahlt auf dem übrigen Markt eher mehr.

Auf der Nachfrageseite wirkt ein Mechanismus, den keine der vorliegenden Studien behandelt. Die erwartete Miete ist eine Determinante der Wohnortwahl. Ein sichtbarer, politisch beworbener Bestand von rund 240 000 Wohnungen zu etwa acht statt etwa 16 Euro je Quadratmeter erhöht die Zahl derjenigen, die sich um eine Berliner Wohnung bewerben, sei es aus dem Umland, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland. Verfügbar wird dadurch keine einzige Wohnung zusätzlich. Die Folge ist eine längere Warteschlange, nicht ein entspannterer Markt, und damit ein zusätzlicher Aufwärtsdruck auf die Mieten in dem Teil des Bestands, der nicht gebunden ist.

Mittelfristig kommt der Substanzverzehr hinzu. Die hier angesetzten Bewirtschaftungskosten von 3,73 Euro je Quadratmeter enthalten die Instandhaltung. Diese Position dürfte jedoch als erste gekürzt werden, wenn der Haushalt klemmt und die Zuzahlungen fällig werden.

### Fazit: Die Vergesellschaftung verschärft das Wohnungsproblem in Berlin

Berlin hat ein Mengenproblem. Der Stadt fehlen über 100 000 Wohnungen, und der Rückstand wächst jedes Jahr. Die Vergesellschaftung ändert an dieser Zahl nichts, würde dafür aber zweistellige Milliardenbeträge binden. Niedrige Entschädigung, niedrige Mieten und ein unbelasteter Haushalt lassen sich nicht gleichzeitig erreichen. Wer niedrig entschädigt, trägt ein erhebliches Rechtsrisiko. Wer gerichtsfest entschädigt, belastet den Haushalt dauerhaft mit mehreren hundert Millionen Euro im Jahr. Dieses Geld fehlt dann an anderen Stellen, etwa bei den Schulen und bei den Betreuungsplätzen. Nicht eine zusätzliche Wohnung entsteht durch die Vergesellschaftung. Gleichzeitig dürfte der Wohnungsneubau sinken, weil private Unternehmen, die gut 40 Prozent der neuen Wohnungen bauen, ausfallen oder höhere Renditen verlangen, während die öffentlichen Kapazitäten durch die

<sup>12</sup> Philipp Deschermeier und Michael Voigtländer (2026): Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin. Gutachten im Auftrag von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und IBB. Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, 23 ([online verfügbar](#)).

<sup>13</sup> Harald Simons (2026): Untersuchung zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf den Berliner Wohnungsmarkt. Gutachten der empirica AG im Auftrag von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und IBB. Berlin ([online verfügbar](#)).

<sup>14</sup> Konstantin A. Kholodilin (2024): Rent Control Effects through the Lens of Empirical Research: An Almost Complete Review of the Literature. *Journal of Housing Economics* 63, 101983 ([online verfügbar](#)); Andreas Mense, Claus Michelsen und Konstantin A. Kholodilin (2023): Rent Control, Market Segmentation, and Misallocation. *Journal of Urban Economics* 134, 103513 ([online verfügbar](#)).

Integration der Bestände gebunden sind. Und die Nachfrage dürfte steigen, weil eine Bestandsmiete von acht Euro mehr Menschen anzieht.

Wer Mieten senken will, muss Wohnungen entstehen lassen. Vier Hebel wirken in ihrer Kombination besser und günstiger als eine Vergesellschaftung. Erstens die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum, über eine radikale Vereinfachung von Bauordnung, Stellplatzregeln und Nutzungs-änderungsverfahren und gefördert über eine Sonderabschreibung. Zweitens die Fortsetzung der Verwaltungsreform, also eine Genehmigungsfiktion nach festen Fristen, gestrafftes Vorschriftenwerk, Verzicht auf Standards, deren Kosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Drittens die Bebauung ausgewiesenen, aber unbebauten Baulands, für das seit der Grundsteuerreform die Grundsteuer C als Anreiz zur Verfügung steht, die Berlin bislang nicht erhebt. Viertens die verlässliche Zusage an Investoren, dass die Spielregeln nicht nachträglich geändert werden. Die künftige Landesregierung sollte deshalb vor einer Entscheidung eine unabhängige Rechnung für Land und AöR vorlegen, die die aktuellen Zinsen, das Rechtsrisiko und die Bürgschaft einschließt. Denn die Verteilungswirkung der Maßnahme ist eindeutig. Die Vergesellschaftung sichert die Mieten derjenigen, die bereits in diesen Wohnungen leben, und verschlechtert die Lage derjenigen, die eine suchen.

Geraldine Dany-Knedlik ist stellvertretende Leiterin der Abteilung Makroökonomie und Leiterin des Forschungsbereichs Prognose und Konjunkturpolitik im DIW Berlin | [gdanyknedlik@diw.de](mailto:gdanyknedlik@diw.de)

Konstantin A. Kholodilin ist Wissenschaftler in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | [kkholodilin@diw.de](mailto:kkholodilin@diw.de)

Alexander S. Kritikos ist Vorstand und Leiter der Forschungsgruppe Entrepreneurship im DIW Berlin | [akritikos@diw.de](mailto:akritikos@diw.de)

Alexander Kriwoluzky ist Leiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | [akriwoluzky@diw.de](mailto:akriwoluzky@diw.de)

## Impressum

DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung  
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

Tel. +49 (30) 897 89-0

<http://www.diw.de>

Redaktion: Pressestelle des DIW Berlin

Pressekontakt: Claudia Cohnen-Beck

Tel.: +49 (30) 89789-400

Mail: [presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

2026

ISSN: 2567-3971

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