



Vergesellschaftung großer Wohnungs- unternehmen in Berlin

Analyse möglicher wirtschaftlicher Auswirkungen

von Dr. Harald Heim und Prof. Dr. Florian Hackelberg



Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin

Kurzfassung

Der vorliegende Beitrag analysiert die möglichen immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Vergesellschaftungsinitiative in Berlin. Im Fokus stehen dabei die potenziellen Folgen für den Berliner Wohnungsmarkt, betroffene Wohnungsunternehmen, Finanzinstitute, Mieter, Investoren sowie den Standort Deutschland insgesamt.

Die Untersuchung zeigt, dass eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Zwar zielt das Vorhaben auf die Sicherung von Wohnraum und die Begrenzung von Mietsteigerungen ab. Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen jedoch erhebliche Zweifel, dass dadurch langfristig bezahlbarer Wohnraum gesichert werden kann. Vielmehr spricht vieles dafür, dass die strukturellen Ursachen der angespannten Marktlage, insbesondere Angebotsknappheit und hohe Neubaukosten, hierdurch nicht behoben werden, sondern ein hohes Risiko besteht, dass genau das Gegenteil erreicht wird.

Erkenntnisse im Überblick:

- **Die Bestandsmieten großer privater Wohnungsunternehmen liegen in Berlin zwar über denen landeseigener Gesellschaften, aber weiterhin deutlich unter den Angebotsmieten bei Neuvermietungen.** Dies spricht dagegen, dass hohe Bestandsmieten großer Wohnungsunternehmen die Hauptursache der angespannten Marktlage sind.
- **Eine Vergesellschaftung würde das Kernproblem der Wohnungsknappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht lösen, sondern vermutlich verschärfen.** Sie schafft keinen zusätzlichen Wohnraum, sondern verändert lediglich die Eigentümerstruktur vorhandener Bestände, die bereits vergleichsweise niedrige Mieten aufweisen, während sich das strukturelle Angebotsdefizit aufgrund erwartbar abnehmender Investitionen tendenziell eher verstärkt wird.
- **Eine Entschädigung deutlich unterhalb des Verkehrswerts hätte erhebliche wirtschaftliche Verwerfungen bei den betroffenen Wohnungsunternehmen zur Folge.** Mögliche Folgen reichen von wirtschaftlicher Schiefelage bis hin zu strukturellen Auswirkungen auf Unternehmensgruppen und mittelbar auch auf deren Mieter gegebenenfalls auch weit über Berlin hinaus.
- **Die negativen Folgen für die betroffenen Banken würden in Form von Risikoaufschlägen bei Immobilienfinanzierungen weitergereicht werden.** Das vorgesehene Erlöschen bestehender Grundpfandrechte erhöht das Finanzierungsrisiko und würde die Kreditvergabe im Berliner Wohnungsmarkt vermutlich verteuern oder im Einzelfall sogar unmöglich machen.
- **Mögliche kurzfristige Entlastungen für eine Gruppe von Bestandsmietern könnten durch mittelfristig negative Markteffekte überkompensiert werden.** Wenn Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung zurückgehen, drohen eine weitere Verknappung des Angebots und zusätzlicher Druck auf Mieten und Wohnqualität.
- **Über Berlin hinaus würde die Maßnahme das Vertrauen in den Standort Deutschland insgesamt schwächen.** Eine Vergesellschaftung unterhalb des Verkehrswerts und ohne Barentschädigung würde von internationalen Investoren nicht nur als Berlinspezifisches Risiko gewertet, sondern hätte Auswirkungen auf den gesamten Investitionsstandort Deutschland.

Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin

1. Einleitung

Im September 2021 sprach sich eine Mehrheit der Berliner Wahlberechtigten in einer Volksentscheidung für die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten aus. Am 26. September 2025 legte die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ einen Gesetzentwurf vor, der die Überführung von rund 220.000 Wohnungen in eine Anstalt öffentlichen Rechts vorsieht.¹

Der Entwurf sieht eine Entschädigung in Höhe von 40 bis 60 Prozent des Verkehrswerts der enteigneten Wohnungen vor. Diese soll allerdings nicht in Form einer Geldzahlung, sondern über hundertjährige Schuldverschreibungen mit einem jährlichen Zinssatz von 3,5 Prozent erfolgen. Die Initiative beziffert die Gesamtsumme auf 14,5 bis 17,0 Milliarden Euro und geht davon aus, dass eine vollständige Refinanzierung aus laufenden Mieteinnahmen, ohne Mieterhöhungen und ohne zusätzliche Haushaltsmittel möglich ist.²

Das Vorhaben ist vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu sehen. Befürworterinnen und Befürworter argumentieren, dass große Wohnungsunternehmen in besonderem Maße von Wertsteigerungen im Bestand profitieren und Wohnraum deshalb stärker gemeinwohlorientiert organisiert werden sollte. Inwieweit der vorliegende Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände einer juristischen Prüfung standhalten kann, wird aktuell in der Fachwelt diskutiert und ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

Der vorliegende Beitrag analysiert hingegen die möglichen Auswirkungen des Vergesellschaftungsvorhabens aus wirtschaftlicher Sicht für verschiedene Marktteilnehmer. Ausgangspunkt ist eine Bestandsaufnahme der aktuellen Mietstrukturen in Berlin. Darauf aufbauend werden mögliche Folgewirkungen für den Wohnungsmarkt in Berlin, für Wohnungsunternehmen, Finanzierer, Mieter, das Land Berlin, nationale und internationale Investoren sowie für Projektentwickler beleuchtet.

2. Bestandsaufnahme: Mietstrukturen großer Berliner Wohnungsbaugesellschaften

Die öffentliche Debatte über stark steigende Wohnungsmieten in Berlin differenziert häufig nicht hinreichend zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten. Während vor allem die stark gestiegenen Angebots- und Neuvertragsmieten im Fokus stehen, liegen Bestandsmieten, deren Anpassung deutlich restriktiver reguliert ist, im Durchschnitt erheblich darunter. Da eine Enteignung nahezu vollvermieteter Wohnungsbestände mit geringer Fluktuation vor allem bestehende Mietverhältnisse betreffen würde, ist zunächst zu klären, wie sich die Bestandsmieten großer privater Wohnungsunternehmen, von denen der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen unterscheiden. Die folgende Gegenüberstellung basiert auf den jeweils aktuellen verfügbaren Geschäftsberichten und Investorenpräsentationen (FY2024 bzw. FY2025) der landeseigenen sowie einzelnen großer privater Wohnungsbaugesellschaften, die Bestandsmieten für Berliner Wohnungen veröffentlichen.³

¹ Vgl.: Deutsche Wohnen und Co. Enteignen, Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG) - Entwurf, Stand: 26. September 2025 und Deutsche Wohnen und Co. Enteignen, Begründung zum Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG), Entwurf, Stand: 26. September 2025

² Vgl.: Deutsche Wohnen und Co. Enteignen, Factsheet: Vergesellschaftungsgesetz – VergG, S. 3, abrufbar: https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsgesetz_fact_sheet_52d7d13b1a.pdf

³ Die hier dargestellten Unternehmen umfassen die sieben großen landeseigenen und die beiden größten privaten Wohnungsbaugesellschaften. Es besitzen darüber hinaus noch weitere private Wohnungsbestände mehr als 3.000 Wohneinheiten in Berlin und wären potenziell von der Vergesellschaftung betroffen. Da diese aber keine Bestandsmieten separat für Berlin veröffentlichen, beschränkt sich die Gegenüberstellung auf die beiden größten Gesellschaften, welche durchschnittliche Nettokaltmieten für ihre Berliner Wohnungsbestände ausweisen.

Bestandsmieten vs. Ø Angebotsmieten in Berlin (EUR/m², nettokalt)

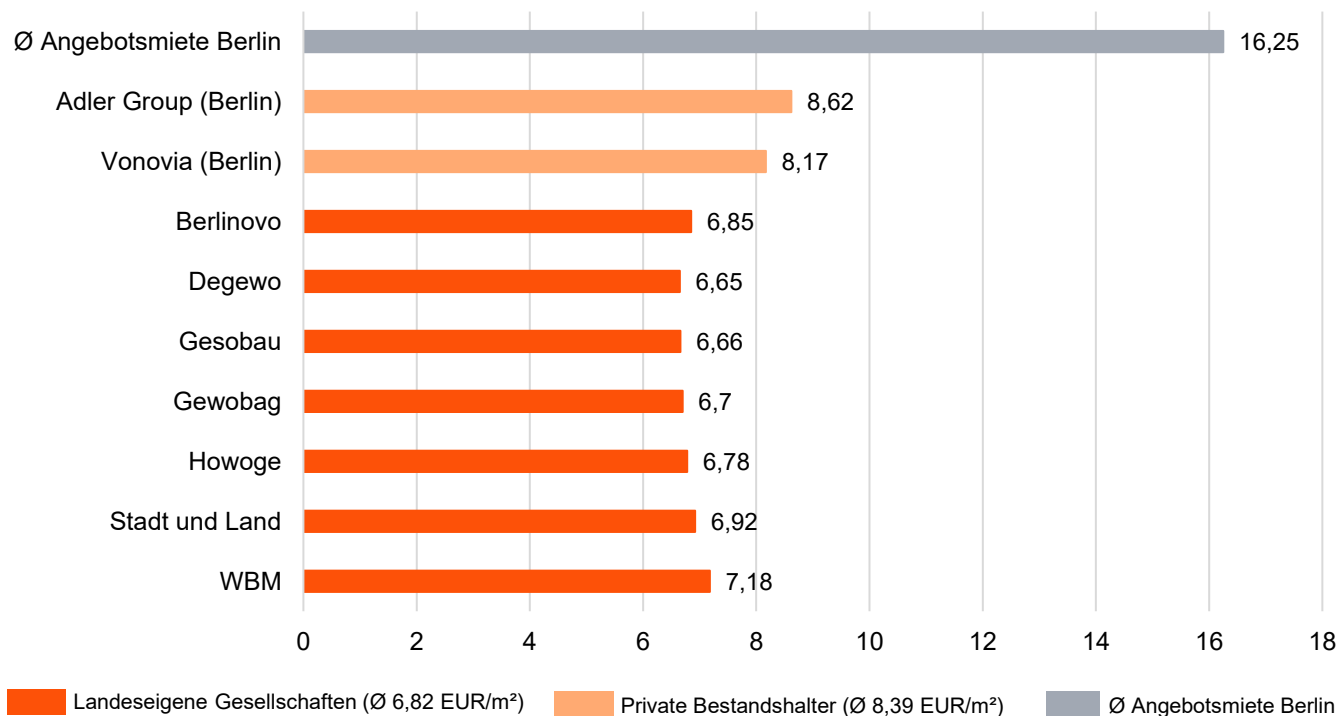


Abbildung 1: Bestandsmieten in Berlin – landeseigen und privat, ergänzt um die insgesamt durchschnittliche Angebotsmiete in Berlin (IBB 2025). Quelle: Eigene Zusammenstellung ^{4,5}

Die sieben landeseigenen Gesellschaften bewegen sich laut Informationen in ihren Geschäftsberichten bei den Bestandsmieten in einer engen Bandbreite von 6,65 Euro/m² bis 7,18 Euro/m² (Durchschnitt: 6,82 Euro/m²). Die betrachteten privaten Bestandshalter liegen mit 8,17 Euro/m² beziehungsweise 8,62 Euro/m² (Durchschnitt: 8,39 Euro/qm) durchschnittlich um rund 1,57 Euro/m² höher. Die durchschnittliche Angebotsmiete am freien Berliner Wohnungsmarkt beträgt laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin in 2025 jedoch 16,25 Euro/m² (Mittelwert der Nettokaltmiete).⁶ Damit liegen die Bestandsmieten sowohl der landeseigenen als auch der privaten Gesellschaften deutlich unter dem Marktniveau bei Neuvermietungen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit Bestandsmieten großer privater Unternehmen die zentrale Ursache der angespannten Marktlage am Berliner Wohnungsmarkt sein können, mithin eine Vergesellschaftung dieser am unteren Ende der beobachtbaren Marktmieten angesiedelten Wohnungen etwas bewirken würde. Ein Blick auf die Neuvermietungs- und Neubaumieten weist auf einen anderen Zusammenhang hin: Die landeseigenen Gesellschaften vermieten Neubauwohnungen zu Mieten von 9,15⁷ bis 15,00 Euro/m²⁸ und damit ebenfalls deutlich über ihren eigenen Bestandsmieten sowie auch über den durchschnittlichen Bestandsmieten privater Bestandshalter.

⁴ Bestandsmieten in Berlin. Eigene Zusammenstellung auf Basis der Geschäftsberichte und Investorenpräsentationen. Degewo: Nettokaltmiete Bestand (exkl. Neubau). Berlinovo: Segment „Wohnen“ (exkl. Apartments).

⁵ Vgl.: Berlinovo Finanzbericht 2024, S. 24; Degewo Konzernlagebericht 2024, S. 7; GESOBAU Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2025, S. 53; Gewobag Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 127; HOWOGE Konzernbericht 2024, S. 13; Stadt und Land Geschäftsbericht 2024, S. 29; WBM Konzernlagebericht 2024, S. 9; Adler Group Annual Report 2025, S. 115; Vonovia Earnings Call FY2025, S. 32.

⁶ Vgl. Investitionsbank Berlin 2025, IBB Wohnungsmarktbericht – Angebotsmieten Berlin 2025, S. 1

⁷ Vgl. GESOBAU Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2025, S. 96; Degewo Konzernlagebericht 2024, S. 7

⁸ Vgl. HOWOGE FY2024 IFRS Konzernbericht, S. 13; Morgenpost, 03.04.2024

Dies deutet darauf hin, dass neuer Wohnraum zu Mieten von 6,00 bis 8,00 Euro/m² auch für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der hohen Baukosten wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Dies zeigt sich auch in den seit Jahren tendenziell rückgängigen Neubauaktivitäten im Berliner Wohnungsbau.

Anzahl der Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohnungen in Berlin, 2015 bis 2025

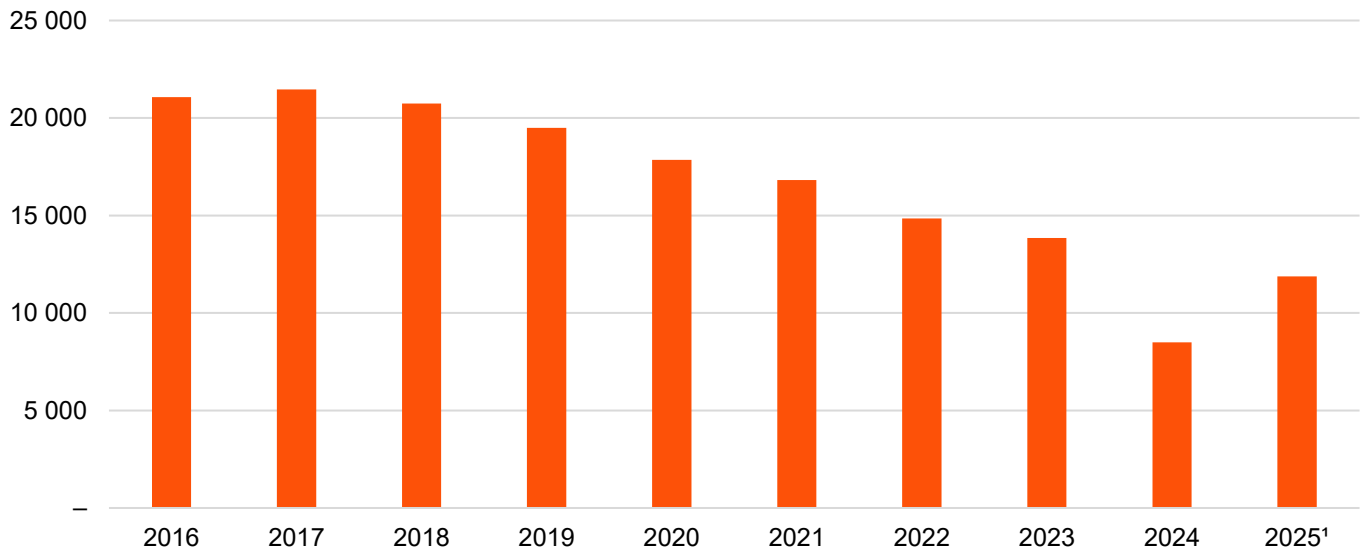


Abbildung 2: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohnungen 2015 bis 2025. Quelle: Destatis

Die aktuelle Marktdynamik ist mithin weniger aus der Höhe bzw. Erhöhung bestehender Bestandsmieten erklärbar. Wesentliche Einflussfaktoren sind vielmehr die strukturelle Angebotsknappheit sowie die Kosten des Neubaus, die öffentliche und private Eigentümer gleichermaßen betreffen. Eine Enteignung von Wohnungsbeständen deren Bestandsmieten bereits jetzt im unteren Bereich des Berliner Mietniveaus und deutlich unterhalb von Neuvermietungen liegen, scheint zur Eindämmung des Problems hoher Mieten in Berlin eher ungeeignet.

Wie bereits beim kurzzeitig eingeführten Berliner Mietendeckel im Jahr 2021 hat sich gezeigt, dass immobilienwirtschaftliche Markteingriffe neben kurzfristigen Auswirkungen, die mitunter der Intention entsprechen, auch mittel- und langfristige Folgen haben. Diese sind oftmals deutlich komplexer und interdependenter und können ungewünschte, bisweilen sogar gegenläufige Effekte entfalten. Da diese Zusammenhänge vielschichtiger sind, werden sie in der Diskussion von Befürwortern nicht selten unterschätzt oder ausgeblendet. Die folgenden Abschnitte beleuchten die wesentlichen wirtschaftlichen Wirkungskanäle einer möglichen Enteignung großer privater Wohnungsbaugesellschaften in Berlin.

3. Wirtschaftliche Auswirkungen auf die Wohnungsbaugesellschaften

Unternehmen, deren Berliner Bestände einen signifikanten Anteil am Gesamtvermögen ihres Portfolios ausmachen, könnten durch die Enteignung und insbesondere infolge der Entschädigung deutlich unterhalb des Verkehrswertes in eine massive wirtschaftliche Schieflage geraten

⁹ Vgl.: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00035786/SB_F02-01-00_2025m12_BE.xlsx

Dies hätte nicht nur Auswirkung auf deren Investoren und Mitarbeiter, sondern Folgen für hunderttausende Mieterinnen und Mieter die sich plötzlich einem Vermieter in wirtschaftlicher Schieflage gegenübersehen würden, mit potentiellen Auswirkungen auf eine ordnungsgemäße Hausbewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen auch außerhalb von Berlin. Die von der Vergesellschaftung betroffenen Unternehmen sind überwiegend nicht ausschließlich in Berlin tätig, sondern halten bundesweite und teilweise internationale Portfolios. Von den Auswirkungen wären also nicht nur Berliner Mieter betroffen, sondern Mieter bundesweit, bisweilen sogar international.

Da die betroffenen Immobilienbestände in der Regel wesentlich fremdfinanziert sind, kann eine Vergesellschaftung und Entschädigung zu lediglich 40-60 Prozent des Verkehrswertes dazu führen, dass die bilanziellen Verbindlichkeiten die Aktiva übersteigen, was wirtschaftliche Auswirkungen bis hin zu insolvenzrechtlichen Folgen haben könnte.

Diese wirtschaftlichen Auswirkungen beziehen sich aber nicht nur auf die Wohnungsbaugesellschaften selbst, sondern auch mit Ihnen verbundene oder an der Investition beteiligte Unternehmen wie beispielsweise die finanzierenden Banken.

4. Auswirkungen auf Banken und Immobilienfinanzierung

Ein bislang wenig beachteter Aspekt betrifft die Auswirkungen auf die betroffenen Banken sowie Immobilienfinanzierung insgesamt. Nach dem Gesetzentwurf sollen bestehende Grundpfandrechte im Grundbuch der Wohnungen erlöschen. Da Grundpfandrechte im Rahmen der Immobilienfinanzierung regelmäßig das wesentliche Kreditsicherungsmittel darstellen, könnte ein solcher Eingriff erhebliche Folgen für die Besicherung bestehender Finanzierungen sowie für die künftige Kreditvergabe im Wohnimmobiliensektor haben. Mit dem Erlöschen dieser Sicherheiten verlören die Banken ihre dinglichen Ansprüche. Zwar sind die Grundpfandrechtsgläubiger als Beteiligte am Entschädigungsverfahren vorgesehen; da die Gesamtentschädigung jedoch deutlich unter dem Verkehrswert liegt und Grundpfandrechte regelmäßig 60 Prozent oder mehr des Beleihungswertes absichern, ergibt sich eine rechnerische Deckungslücke. Auf Ebene der betroffenen Institute wären Wertberichtigungen auf Kreditportfolios, erhöhte Risikovorsorge und eine Belastung der regulatorischen Eigenkapitalquoten zu erwarten. Auf Ebene des gesamten Berliner Finanzierungsmarktes könnte der Eingriff aber voraussichtlich systemische Wirkung haben: Sämtliche künftigen Kreditnehmer müssten mit erhöhten Finanzierungskosten rechnen. Dies könnte dann auch private Investoren, mittelständische Bauträger, oder sogar landeseigene Wohnungsbaugesellschaften betreffen. Wenn Kreditinstitute die Erfahrung machen, dass dingliche Sicherheiten in Berlin per Gesetz gelöscht werden können, werden sie dieses Risiko durch Zinsaufschläge, erhöhte Eigenkapitalanforderungen und restriktivere Kreditbedingungen einpreisen oder gänzlich auf ein Engagement in der Bundeshauptstadt verzichten.

Die aus erhöhten Finanzierungs- und Risikoprämien resultierenden Mehrkosten müssten wirtschaftlich aufgefangen werden. Dies könnte entweder zu weiterem Preisdruck in nicht vergesellschafteten Marktsegmenten führen oder zusätzliche öffentliche Mittel erfordern. Aus ökonomischer Sicht besteht damit das Risiko unbeabsichtigter Gegenwirkungen und weiter steigenden Mieten.

5. Auswirkungen für Mieter und Wohnungseigentümer

Aus Mietersicht präsentiert sich das Vergesellschaftungsvorhaben mit scheinbar positiven Effekten. Die politische Rhetorik verspricht niedrigere Mieten und mehr Wohnungssicherheit. Die immobilienökonomischen Mechanismen sind jedoch komplexer und können auch zu wohlfahrtsmindernden Langzeiteffekten führen.

Besonders problematisch ist die strukturelle Folgewirkung auf Neubauinvestitionen. Die Vergesellschaftung schafft keinen neuen Wohnraum, sie verschiebt lediglich die Eigentümerstruktur bestehender Wohnungen. Doch die Auswirkungen des Gesetzes dürfte eine erhebliche abschreckende Wirkung auf private Investitionen in den Berliner Wohnungsmarkt entfalten. Dies ist das zentrale wohlfahrtsmindernde Element. Projektentwickler werden angesichts des permanenten Vergesellschaftungsrisikos deutlich weniger neu bauen.

Der Markt antizipiert, dass erfolgreiche, insbesondere großvolumige Neubauvorhaben einer nächsten Enteignungswelle unterliegen könnten. Dies würde das zusätzliche Wohnungsangebot insgesamt reduzieren und zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsbestandes führen. Auf einem verknappten Wohnungsmarkt steigen die Preise zwangsläufig. Im besten Falle profitiert von einer Vergesellschaftung ein kleiner Teil der Berliner Mieter kurzfristig von Mietpreisstabilisierung im Bestand, erleben aber mittelfristig eine angebotsbedingte Preissteigerung.

Neben dem Neubauaspekt betrifft ein weiterer kritischer Punkt die langfristige Instandhaltung und Modernisierung der Bestände. Private Vermieter investieren in der Regel in Sanierungen und technische Erneuerungen, um den Wert ihrer Immobilien zu erhalten und zugleich Wohnqualität, Energieeffizienz und bauliche Standards zu verbessern. Zwar schlagen sich solche Investitionen zumeist auch in höheren Mieten nieder, sie tragen jedoch wesentlich zum langfristigen Erhalt und zur ökologischen Weiterentwicklung des Bestands bei.

Nach der Vergesellschaftung stellt sich unter den geplanten Rahmenbedingungen jedoch die Frage, ob vergleichbare Investitionsanreize bestehen würden. Wenn Mieten dauerhaft nicht erhöht werden sollen und zugleich Sanierungskosten nicht auf die Mieterschaft umgelegt werden dürfen, ist offen, wie notwendige Instandhaltungs-, Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen bei zugleich deutlich gestiegenen Bau- und Sanierungskosten finanziert werden sollen. Fehlen hierfür ausreichende Finanzierungsspielräume, besteht das Risiko struktureller Unterinvestitionen in den Bestand. In der Folge könnten notwendige Maßnahmen aufgeschoben, der bauliche Zustand der Bestände beeinträchtigt und deren langfristiger Werterhalt erschwert und damit auch die Wohnqualität für die Mieter reduziert werden.

Zudem sollte die Komplexität der Zusammenführung von rund 220.000 Wohnungen aus mehreren Unternehmen in eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts nicht unterschätzt werden. Neben den damit verbundenen erheblichen Kosten wäre ein solcher Fusionsprozess voraussichtlich von massiven Rechtsunsicherheiten infolge zu erwartender Klagen geprägt. Die Auswirkungen dürften weit über die unmittelbar betroffenen Unternehmen und Mieter hinausreichen und den Berliner Immobilienmarkt insgesamt mit weiteren Unsicherheiten belasten.

6. Auswirkungen auf internationale Investoren und den Standort Deutschland

Die Auswirkungen einer Enteignung dürften sich aber nicht auf den Berliner Wohnungsmarkt beschränken, sondern gesamtdeutsche und auch internationale Konsequenzen haben. Institutionelle Investoren erleben Vergesellschaftung als systemisches Governance-Risiko, das weit über Berlin hinausstrahlt und das Vertrauen in die Rechtssicherheit von Immobilienvermögen in Deutschland fundamental erschüttern kann.

Die von einer Vergesellschaftung betroffenen großen Wohnungskonzerne befinden sich nicht im Eigentum anonymer Investoren. Zu den Anteilseignern zählen vielmehr neben Privatpersonen auch institutionelle Anleger wie skandinavische Staatsfonds und Pensionskassen, die treuhänderisch das Vermögen ihrer zukünftigen Pensionäre verwalten. Hinzu kommen Versorgungswerke, Versicherungen und Stiftungen, die weltweit Immobilienkapital allokatieren. Eine Vergesellschaftung unterhalb des Verkehrswertes und ohne Barentschädigung hätte somit beispielsweise unmittelbare Auswirkungen auf die Rentenvermögen skandinavischer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, auf die Leistungsversprechen deutscher Versorgungswerke und auf die Erträge internationaler Stiftungen: eine Dimension, die in der Berliner Debatte bislang kaum Beachtung findet, aber erhebliche internationale Auswirkungen haben dürfte.

Entscheidend ist dabei, wie internationale Kapitalsammelstellen Investitionsrisiken klassifizieren. Staatsfonds, Pensionskassen und globale Versicherungskonzerne bewerten politische Risiken zumeist nicht granular auf der Ebene einzelner Städte oder Bundesländer, sondern primär auf Länderebene. Wenn Deutschland als Investitionsstandort den Präzedenzfall einer Enteignung unter Marktwert setzt, könnte die Länderrisikoprämie für sämtliche deutschen Immobilieninvestitionen, nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen deutschen Städten steigen. Ganz abgesehen von erwartbaren internationalen Irritationen, sollten in Deutschland investierte Vermögenswerte ausländischer Investoren enteignet werden. Ein Berliner Landesgesetz könnte so zum Investitionshemmnis für den gesamten deutschen Immobilienmarkt werden, mit Konsequenzen weit über die Landesgrenzen hinaus .

7. Zusammenfassung und Bewertung

Der Unmut über steigende Mieten ist nachvollziehbar wie auch die Kritik an der Privatisierungspolitik der 1990er und 2000er Jahre, in deren Verlauf das Land Berlin zehntausende Wohnungen veräußerte. Gleichwohl ist eine aus nachvollziehbarer Unzufriedenheit abgeleitete politische Maßnahme nicht zwangsläufig dafür geeignet, die adressierten Probleme tatsächlich auch zu lösen.

Die vorliegende Analyse zeigt, dass die Vergesellschaftung in der vorgeschlagenen Form mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden ist. Wie schon beim Berliner Mietendeckel zeigt sich, dass komplexe Markteingriffe gegenläufige Effekte entfalten können.

- Eine Vergesellschaftung würde zwar Eigentumsverhältnisse verändern, jedoch keinen zusätzlichen Wohnraum schaffen und damit das zentrale Problem des Berliner Wohnungsmarkts nicht lösen: den strukturellen Angebotsmangel.
- Die Bestandsmieten großer privater Wohnungsunternehmen liegen zwar über denen der landeseigenen Gesellschaften, jedoch weiterhin deutlich unter den Angebotsmieten bei Neuvermietungen. Dies spricht dagegen, dass sie die Hauptursache der aktuellen Marktanspannung sind und sich das Mietenproblem mit der Vergesellschaftung lösen lässt.
- Die ausgewiesenen Erstvermietungs- und Neubaumieten landeseigener Gesellschaften zeigen, dass auch öffentliche Anbieter neuen Wohnraum angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten nicht zu den niedrigen Bestandsmieten bereitstellen können.
- Eine Enteignung unterhalb des Verkehrswerts ohne Barentschädigung könnte erhebliche wirtschaftliche Belastungen für Wohnungsunternehmen und finanzierende Banken auslösen und Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung spürbar hemmen.
- Insgesamt besteht das Risiko, dass eine Vergesellschaftung kurzfristige Entlastungseffekte für einen kleinen Teil der Berliner Mieter mit mittel- bis langfristig negativen Folgen für Angebot, Finanzierung und Investitionsklima im Berliner Wohnungsmarkt erkaufte.
- Über Berlin hinaus könnte die Maßnahme auch international als Signal eines erhöhten politischen und regulatorischen Risikos wahrgenommen werden und damit das Vertrauen in den Investitionsstandort Deutschland beeinträchtigen.

Die wirtschaftliche Analyse der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ und des vorgelegten Vergesellschaftungsgesetzesentwurfs offenbart: Obgleich das Vorhaben auf die sozialpolitisch motivierte Begrenzung von Mietpreisen und die Sicherung von Wohnraum abzielt, kann es immobilienökonomische Wirkungsmechanismen auslösen, die die angestrebten Effekte mittelfristig unterlaufen und schlussendlich genau das Gegenteil bewirken: eine weitere Verknappung des Wohnungsangebots und damit einhergehend weiter steigende Mieten.

Quellennachweis

Adler Group, Annual Report 2025. Verfügbar unter: <https://www.adler-group.com/en/investors/publications/financial-results> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Bibliothek, SB_F02-01-00_2025m12_BE. Verfügbar unter: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/5bed7c08df627db8/9dfa01704867/SB_F02-01-00_2025m12_BE.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

berlinovo, Finanzbericht 2024. Verfügbar unter: https://2024.xn--berlinovo-geschftsbericht-zec.de/pdf/berlinovo_Finanzbericht_2024.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

degewo, Konzernlagebericht / Konzernabschluss 2024. Verfügbar unter: https://www.degewo.de/fileadmin/user_upload/wir_sind_degewo/presse/pressematerialien/2024/250625-degewo-konzernlagebericht-konzernabschluss-2024.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Deutsche Wohnen & Co enteignen, Begründung zum Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG), Entwurf, Stand: 26. September 2025. Verfügbar unter: https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsgesetz_begrueundung_d1802094f7.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Deutsche Wohnen & Co enteignen, Factsheet: Vergesellschaftungsgesetz – VergG. Verfügbar unter: https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsgesetz_fact_sheet_52d7d13b1a.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Deutsche Wohnen & Co enteignen, Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG), Entwurf, Stand: 26. September 2025. Verfügbar unter: https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsgesetz_2d336724db.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

GESOBAU, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2025. Verfügbar unter: https://www.gesobau.de/fileadmin/user_upload/04_Die_GESOBAU/4.1_Profil/Integrierter_Bericht/GESOBAU_Gesch%C3%A4fts-_und_Nachhaltigkeitsbericht_2025.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Gewobag, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024. Verfügbar unter: <https://berichte.gewobag.de/2024/download-center> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

HOWOGE, FY2024 IFRS Konzernbericht. Verfügbar unter: https://unternehmen.howoge.de/fileadmin/user_upload/Unternehmen/Ueber-Howoge/Jahresabschluss-2024/HOWOGE_FY2024_IFRS_Konzernbericht_de_bf.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Investitionsbank Berlin (IBB), Wohnungsmarktbericht 2025. Verfügbar unter: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/2025/ibb-wohnungsmarktbericht_2025_bf_126mb.pdf (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Morgenpost, 18 Euro je Quadratmeter – für eine landeseigene Wohnung, 03.04.2024, Verfügbar unter: <https://www.morgenpost.de/berlin/article242019486/18-Euro-je-Quadratmeter-fuer-eine-landeseigene-Wohnung.html> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

STADT UND LAND, Geschäftsbericht 2024. Verfügbar unter: <https://a.storyblok.com/f/275801/x/2e007bd3b0/geschäftsbericht-2024.pdf> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Vonovia, Earnings Call FY2025. Verfügbar unter: <https://www.vonovia.com/investoren/news-publikationen/ergebnisse-praesentationen> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

WBM, Konzernlagebericht 2024. Verfügbar unter: <https://www.wbm.de/berichte-2024/> (abgerufen am: 05. Mai 2026).

Ihr Ansprechpartner



Dr. Harald Heim

Partner

+49 171 7620094

harald.heim@pwc.com

Die Inhalte dieser Publikation sind zur Information unserer Mandanten bestimmt. Sie entsprechen dem Kenntnisstand der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die in der Publikation angegebenen Quellen zurück oder wenden Sie sich an die genannten Ansprechpartner. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder. In den Grafiken kann es zu Rundungsdifferenzen kommen

© Mai 2026 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Alle Rechte vorbehalten.

"PwC" bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaft der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

www.pwc.de