



Auswirkungen der Ver- gesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin

Dr. Philipp Deschermeier
Prof. Dr. Michael Voigtländer

Auftraggeber:
Berliner Sparkasse
Berliner Volksbank
Deutsche Kreditbank (DKB)
Investitionsbank Berlin (IBB)

Köln, 23.06.2026

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Themenclusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Dr. Philipp Deschermeier

Senior Economist

deschermeier@iwkoeln.de

0221 – 4981-720

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

April 2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Hintergrund	5
2 Pläne zur Vergesellschaftung Berliner Wohnungsunternehmen	6
3 Aktuelle Lage des Berliner Wohnungsmarktes	9
4 Wohnungswirtschaftliche Effekte einer Vergesellschaftung	15
4.1 Soziale Treffsicherheit der Maßnahme	15
4.2 Investitionen in die betroffenen Bestände	15
5 Gesamtwirtschaftliche Folgen einer Vergesellschaftung	17
5.1 Historische Beispiele	17
5.2 Folgen für den Wirtschaftsstandort Berlin	19
5.3 Internationale Konflikte	20
5.4 Kapitalmarkt, Banken und der Berliner Haushalt	21
6 Schlussfolgerungen	24
7 Abstract	26
Abbildungsverzeichnis	27
Literaturverzeichnis	28

JEL-Klassifikation

R21 – Housing Demand

R31 – Housing Supply and Markets

R38 – Government Policy

Zusammenfassung

Die Idee, die großen privaten Wohnungsunternehmen in Berlin zu vergesellschaften und in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen, wird im kommenden Berliner Wahlkampf eine große Rolle spielen. Neben den juristischen Fragen nach der Rechtmäßigkeit, insbesondere auch einer Entschädigung unterhalb des Marktwerts, stellen sich wichtige ökonomische Fragen, die in dieser Studie adressiert werden. Die Kernergebnisse sind dabei die folgenden:

- Der Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt, da das Wohnungsangebot langsamer als die Nachfrage wächst. Die Bestandsmieten in Berlin sind aber ähnlich stark wie die Verbraucherpreise gestiegen und entwickeln sich somit deutlich langsamer als die Haushaltseinkommen.
- Eine Vergesellschaftung wäre sozialpolitisch nicht treffsicher, da über 40 Prozent der Mieter ein Haushaltseinkommen über dem Median-Einkommen haben. Zudem hilft eine Vergesellschaftung nicht den Haushalten, die eine Wohnung suchen.
- Die Initiatoren kalkulieren mit sehr geringen Modernisierungskosten, zudem werden Integrationskosten, die aus dem Zusammenschluss zahlreicher Wohnungsbestände resultieren, nicht berücksichtigt. Angesichts des Ziels stabiler Mieten entstehen daher entweder zusätzliche Risiken für den Berliner Haushalt oder aber die Bewirtschaftung geht zu Lasten der Qualität der Bestände und zu Lasten des Klimaschutzes.
- Internationale Beispiele zeigen, dass Vergesellschaftungen/Enteignungen immer zu Kapitalflucht geführt und zu deutlichen Aufschlägen bei den Risikoprämien geführt haben, was die Handlungsfähigkeit des Staates eingeschränkt hat.
- Mit Blick auf Berlin ist davon auszugehen, dass sich Investoren zurückziehen, was sich negativ auf die Steuereinnahmen auswirken wird. Der Rückzug von Investoren wird sich nicht nur auf die Immobilienbranche beschränken, sondern auch andere potenziell von Artikel 15 des Grundgesetzes betroffene Branchen erfassen, zum Beispiel das Gesundheitswesen, den Energiesektor und die digitale Infrastruktur. Damit sind auf breiter Front Arbeitsplätze und die infrastrukturelle Weiterentwicklung in Gefahr.
- Angesichts der internationalen Eigentümerstruktur der Unternehmen, die vergesellschaftet werden sollen, ist mit erheblichen internationalen Konflikten zu rechnen, die nicht nur Berlin, sondern Deutschland insgesamt betreffen.
- Schließlich ist auch damit zu rechnen, dass das Land Berlin und auch Deutschland höhere Risikoprämien an den Kapitalmärkten zahlen müssen. Dies schränkt die finanziellen Möglichkeiten erheblich ein.

Eine Vergesellschaftung von Unternehmen, noch dazu bei einer unterhalb des Marktwerts liegenden Entschädigung, würde einen erheblichen Vertrauensbruch darstellen, auf den internationale wie nationale Investoren reagieren würden. Dies könnte unabsehbare Ketteneffekte auslösen. Von einer Vergesellschaftung wird daher dringend abgeraten, zumal sich die Wohnungsmarktlage durch eine Ausweitung der Bautätigkeit und eine treffsichere Sozialpolitik deutlich besser adressieren ließe.

1 Hintergrund

Der Wohnungsmarkt wird im anstehenden Berliner Wahlkampf eine große Rolle spielen. Seit vielen Jahren ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt, das Angebot wächst deutlich langsamer als die Nachfrage. Hinzu kommt, dass durch den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt – das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst in Berlin weit überdurchschnittlich – die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte deutlich gestiegen ist. Gleichzeitig bleibt aber unter anderem die Arbeitslosigkeit hoch, so dass sich die soziale Schere weiter öffnet.

Ein besonderes Thema wird die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin spielen. Ein Bündnis aus einer Bürgerinitiative, der Partei Die Linke und Teilen der Partei Bündnis90/Die Grünen fordert den Berliner Senat seit Jahren auf, das Ergebnis einer Volksabstimmung aus dem Jahr 2021 umzusetzen und die fraglichen Wohnungen der Unternehmen in eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) zu überführen. Das Ziel einer solchen Vergesellschaftung besteht darin, die Mieten einzufrieren oder sogar abzusenken.

Rechtlich berufen sich die Initiatoren auf Artikel 15 des Grundgesetzes, der bislang aber noch nie angewendet wurde. Ferner wird auch argumentiert, dass mit Blick auf das Gemeinwohl eine Entschädigung deutlich unter dem Marktwert zulässig sei. Sowohl die Anwendung als auch die Höhe der Entschädigung sind juristisch hoch umstrittene Themen, die letztlich wahrscheinlich das Bundesverfassungsgericht klären muss.

Neben der Frage der rechtlichen Zulässigkeit stellt sich aber die Frage nach den ökonomischen Konsequenzen einer Vergesellschaftung. Insbesondere ist zu analysieren, wie sich eine Entschädigung unterhalb des Marktwerts der Objekte auswirken würde. Welche Folgen hätte eine Vergesellschaftung für die betroffenen Bestände? Welche Signalwirkungen sendet dies an Investoren? Wie würde der Kapitalmarkt reagieren? Diese und weitere ökonomischen Fragen stehen im Mittelpunkt des vorliegenden Gutachtens.

Hierfür werden in Kapitel 2 die wesentlichen Hintergründe zur Vergesellschaftungsdebatte wiedergegeben und eingeordnet. In Kapitel 3 wird dann die aktuelle Lage im Wohnungsmarkt in Berlin erläutert. Kapitel 4 widmet sich den Fragen nach der sozialen Treffsicherheit der Maßnahme sowie den Folgen für die Bestände. In Kapitel 5 wird der Blick geweitet und die Konsequenzen für den Wirtschaftsstandort Berlin, den Kapitalmarkt, Banken und die Finanzierung des Berliner Haushalts werden abgeleitet. Dabei wird auch auf internationale Erfahrungen mit Verstaatlichungen rekurriert. In den Schlussfolgerungen werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und vor allem Alternativen zur Vergesellschaftung skizziert.

2 Pläne zur Vergesellschaftung Berliner Wohnungsunternehmen

In den 1990er und frühen 2000er Jahren war der deutsche Wohnungsmarkt vielerorts durch Entspannung bis hin zu einem Überangebot geprägt; insbesondere in Ostdeutschland führten Bevölkerungsrückgang und Abwanderung zu hohen Leerständen. Auch in Berlin war Wohnraum zeitweise nicht knapp. Berlin galt in den 2000er Jahren als „arm, aber sexy“, der Wohnungsmarkt hatte im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten durch Überangebot und Leerstand einen extrem günstigen Mietwohnungsmarkt.

Vorangegangen war in den 1990er Jahren nach der Wiedervereinigung ein drastischer Anstieg der Arbeitslosigkeit in Berlin, bedingt durch den Strukturwandel und den Wegfall vieler Industriearbeitsplätze. Gleichzeitig war die Haushaltslage durch die fehlende wirtschaftliche Entwicklungen angespannt und bot keinen Spielraum für Investitionen, beispielsweise in die Infrastruktur, die Sicherheit oder die öffentliche Verwaltung (Kaplan, 2002). Aus Bürgersicht äußerte sich dies in spürbaren Folgen in der Sozialstruktur Berlins. Eine Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen könnte die Haushaltslage erneut einschränken, wenn Entschädigungszahlungen zu leisten sind und der vergesellschaftete Wohnungsbestand (energetisch) saniert werden muss (vgl. Kapitel 4.2). Die Folgen für die Einwohner Berlins könnten vergleichbar ausfallen.

Angesichts dieser Gemengelage und vor dem Hintergrund erheblicher Investitionsrückstände in den landeseigenen Wohnungsgesellschaften entschied man sich, einen signifikanten Teil des landeseigenen Wohnungsbestands zu verkaufen. Insbesondere veräußerte man die GEHAG mit etwa 35.000 Wohnungen sowie die GSW mit 65.000 Wohnungen. Darüber hinaus veräußerten auch die übrigen großen landeseigenen Wohnungsgesellschaften Teile ihres Bestands. Diese Verkäufe stellen den Startpunkt für die heutigen Initiativen zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände in Berlin dar (Whitehead et al, 2023).

Mit Beginn der 2010er Jahre setzte aber eine Trendwende ein. Das starke Wirtschaftswachstum in Kombination mit der Einführung der Arbeitnehmerfreizügigkeit in der Europäischen Union (EU) im Jahr 2011 führten zu einem hohen Zuzug aus dem In- und Ausland nach Berlin. Der Bevölkerungsstand stieg zwischen 2011 und 2019 von 3,3 Millionen um 10,3 Prozent auf 3,7 Millionen Einwohner. Diese Entwicklung führte zu Anspannungen im Mietmarkt, da der Wohnungsbestand nicht in gleichem Maße wuchs. Ab 2013 gewann das Thema durch die Debatte um die Mietpreisbremse politisch an Relevanz.

Die Mietpreisbremse wurde in Berlin am 1. Juni 2015 eingeführt. Sie wurde seitdem mehrfach verlängert und gilt nach aktuellem Stand (Beschluss Ende 2025) bis zum 31. Dezember 2029. Der Erfolg der Maßnahme blieb aber weitestgehend aus (Feld et al., 2026). Das eigentliche Problem, nämlich die Knappheit an Wohnungen, wurde mit der Regulierung nicht adressiert. Mit dem „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen“ folgte eine noch radikalere Maßnahme. So sollte ein Mietendeckel eingeführt werden. Das Gesetz trat zunächst am 23. Februar 2020 in Kraft. Das Bundesverfassungsgericht erklärte das Gesetz am 15. April 2021 allerdings für nichtig. Mietpreisregulierungen führen mittelfristig zu weniger Angebot, sinkender Investitionsbereitschaft und abnehmender Wohnungsqualität. Die Folge: Besonders einkommensschwächere Haushalte finden keinen Wohnraum (vgl. Kapitel 4 und 5).

Bereits Anfang 2018 formierte sich in Berlin die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Die zentrale Forderung der Initiative war, dass private Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen vergesellschaftet

werden sollen, damit deren Bestände in Höhe von etwa 240.000 bis 260.000 Wohnungen in kommunalen Besitz übergehen. Die Initiative startete als Zusammenschluss von Aktivisten, Mietern und verschiedenen Gruppen, um durch einen Volksentscheid die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände zu erreichen, der schließlich im September 2021 erfolgreich war. Vorausgegangen war die Fusion zwischen Vono-via und der Deutschen Wohnen, die im Juni vom Bundeskartellamt freigegeben wurde. Die Fusion wirkte im Vorfeld des Volksentscheids als Katalysator, da sie für viele Aktivisten das Problem großer Konzerne bestätigte und so den politischen Druck kurz vor dem Volksentscheid erhöhte. Um Mietern Sicherheit zu bieten, wurde eine Begrenzung der Mieten für drei Jahre vereinbart und 20.000 Wohnungen an die Stadt Berlin verkauft.

Die Grundidee der Vergesellschaftung bezieht sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes, von dem aber bisher noch nie Gebrauch gemacht wurde. Entsprechend sind viele Fragen ungeklärt (vgl. Kapitel 1). Daher wurde am 29. März 2022 vom Berliner Senat eine Expertenkommission zur Prüfung der Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen in Berlin einberufen. Der Abschlussbericht der Kommission, die jedoch politisch besetzt wurde, kam zu der Erkenntnis, dass die Vergesellschaftung grundsätzlich möglich sei (Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“, 2023), allerdings äußerten einzelne Experten Bedenken in Form von Sondervoten zur rechtlichen Tragfähigkeit einer Vergesellschaftung sowie zu einer Entschädigung unterhalb der Verkehrswerte.

Mit dem „Rahmengesetz zur Regelung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nach Artikel 15 Grundgesetz“ (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 2026) beschloss die Koalition aus CDU und SPD den Rechtsrahmen. Das Gesetz soll die verfassungsrechtlichen Vorgaben für die mögliche Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne definieren, setzt dabei jedoch enge rechtliche Grenzen und dient der Prüfung der Verhältnismäßigkeit. CDU und SPD wollen das Gesetz durch das Bundesverfassungsgesetz prüfen lassen, das Gesetz soll erst zwei Jahre nach seiner Verabschiedung in Kraft treten. Der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ging das Rahmengesetz nicht weit genug und hat einen eigenen Gesetzesentwurf vorgelegt.

Neben den grundsätzlichen Fragen, ob und unter welchen Voraussetzungen Artikel 15 des Grundgesetzes angewendet werden darf, wird insbesondere auch die Höhe der Entschädigung kontrovers diskutiert. Dabei gibt es zwei sehr unterschiedliche Sichtweisen: Der Berliner Senat legte in seiner „Amtlichen Kostenschätzung“ (Die Landesabstimmungsleiterin Berlin, 2021) eine Entschädigung nahe dem damaligen Marktwert (Verkehrswert) zugrunde und warnte vor Kosten von 29 bis 39 Milliarden Euro, die den Landeshaushalt durch nötige Zuschüsse massiv belasten würden. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ lehnt eine Entschädigung zum Marktwert hingegen ab und verweist auf den Artikel 15 des Grundgesetzes. Vielmehr wird das „Faire-Mieten-Modell“ angesetzt und die Entschädigung wird quasi rückwärts auf Basis der als fair erachteten Mieten berechnet. Auf diese Weise wird eine Summe zwischen rund 8 und 11 Milliarden Euro berechnet, so dass die dafür nötigen Bankkredite vollkommen eigenständig durch die laufenden (geringen) Mieteinnahmen abbezahlt werden können (Holm et al., 2025).

Befürworter einer Vergesellschaftung argumentieren somit, dass Mieten durch die Vergesellschaftung sinken würden (Bernt/Holm, 2023). Ob die Mieten durch die Vergesellschaftung langfristig, aber tatsächlich zumindest gedämpft werden können, ist noch ausgesprochen unsicher. Denn der tatsächliche Effekt hängt eben unmittelbar auch von der Finanzierbarkeit und somit der Höhe der Entschädigung ab. Letzten Endes wird das Bundesverfassungsgericht diesen Punkt klären müssen. Sollte eine Entschädigung zum Marktwert geleistet

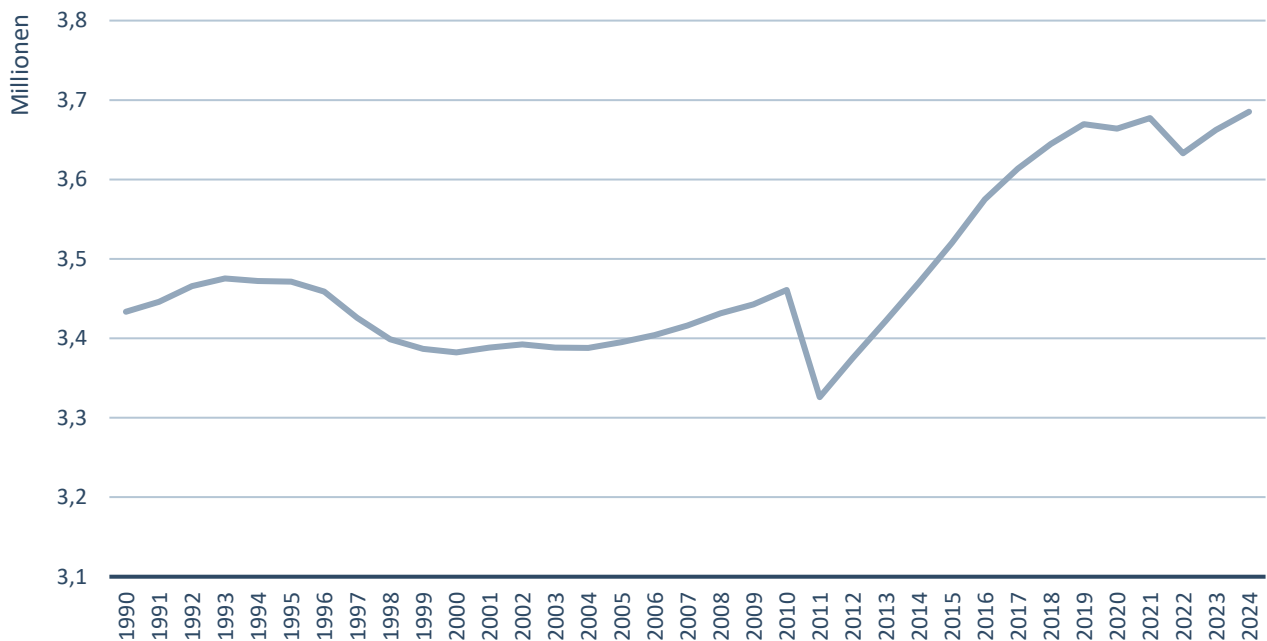
werden müssen, erscheint die kostendeckende Bewirtschaftung mit langfristig stabilen oder gar sinkenden Mieten nicht möglich.

Dass der Verkehrswert nahe an dem tatsächlichen Wert der Bestände ist, zeigte eine Transaktion der Vonovia und der HOWOGE im Jahr 2024. Damals verkaufte die Vonovia 4.500 Wohnungen an die landeseigene Wohnungsgesellschaft für 700 Millionen Euro, was genau dem Buchwert/Verkehrswert der Bestände entsprach. Für die Eigentümer der Wohnungsgesellschaften würde eine Entschädigung folgend dem „Faire-Mieten-Ansatz“ daher einen erheblichen Verlust bedeuten. Anders als etwa bei Enteignungen von Grundstücken, um den Bau von Infrastruktur zu ermöglichen, wäre eine solche Vergesellschaftung also mit einer deutlichen Schlechterstellung der Eigentümer verbunden. Oder anders gewendet: Das Land Berlin würde sich auf Kosten der Eigentümer bereichern. Welche Folgen ein solches Vorgehen für den Wohnungsmarkt und die Gesamtwirtschaft hätte, wird in den Kapiteln 4 und 5 diskutiert.

3 Aktuelle Lage des Berliner Wohnungsmarktes

Der Bevölkerungsstand Berlins ist im Zeitverlauf, insbesondere seit 2011, stark gestiegen. So wurde im Jahr 2011 die Arbeitnehmerfreizügigkeit in der EU eingeführt, was zu überdurchschnittlichen internationalen Wanderungsgewinnen führte. Getragen von einem anhaltenden positiven Wirtschaftswachstum ging von Berlin und anderen Großstädten Deutschlands eine enorme Anziehungskraft aus. Berlin war darüber hinaus auch für Zuwanderer aus dem Inland attraktiv, was bereits seit Mitte der 2000er Jahre zu einem Anstieg des Bevölkerungsstands führte. Abbildung 3-1 verdeutlicht dies durch den „Zensus-Knick“ des Jahres 2011 allerdings nur unzureichend. So wurde der Bevölkerungsstand im Zuge des Zensus um etwa 180.000 Personen korrigiert. Auch durch den Zensus von 2022 kam es zu einer Korrektur des Bevölkerungsstands von etwa 130.000 Personen. Selbst durch diese Korrekturen hat sich der Bevölkerungsstand seit 2011 um etwa 11 Prozent erhöht.

Abbildung 3-1: Entwicklung des Bevölkerungsstands Berlins seit 1990



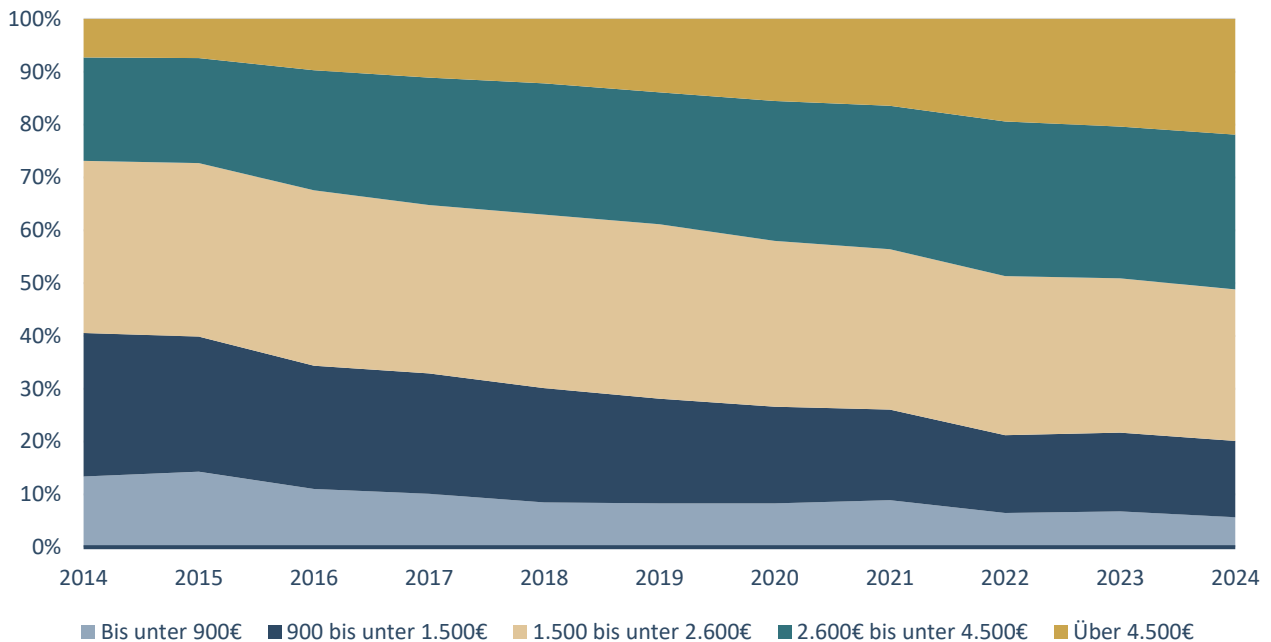
Ab 2011: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011; ab 2022: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022.

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2026

Mit dem Bevölkerungszuwachs und dem wirtschaftlichen Aufschwung der 2010er Jahre ging auch eine deutliche Verschiebung der Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen in Berlin einher. Abbildung 3-2 verdeutlicht diese Verschiebung in der Verteilung des nach Einkommensklassen differenzierten Haushaltsnettoeinkommens. Im Zeitverlauf hat der Anteil der beiden unteren Einkommensklassen („bis unter 900 €“ und „900 € bis unter 1.500 €“) spürbar abgenommen. Betrug der Anteil der untersten Einkommensklasse 2014 noch 13,4 Prozent, so waren es 2024 noch lediglich 5,7 Prozent. Gleichzeitig reduzierte sich der Anteil der zweituntersten Klasse von 27,2 Prozent (2014) auf 14,5 Prozent. Der Anteil beider Klassen hat sich somit etwa halbiert.

Der Anteil der mittleren Einkommensklasse („1.500 € bis unter 2.600 €“) ist zwar ebenfalls gesunken, der Rückgang fällt von 32,6 Prozent (2014) auf 28,8 Prozent nur gering aus. Entsprechend hat sich der Anteil der beiden obersten Einkommensklassen („2.600 € bis unter 4.500 €“ und „über 4.500 €“) deutlich vergrößert. 26,9 Prozent der Haushalte gehörten zusammengekommen diesen beiden Klassen an. Dieser Anteil stieg bis 2024 auf 51,4 Prozent. Entsprechend sind die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen gestiegen.

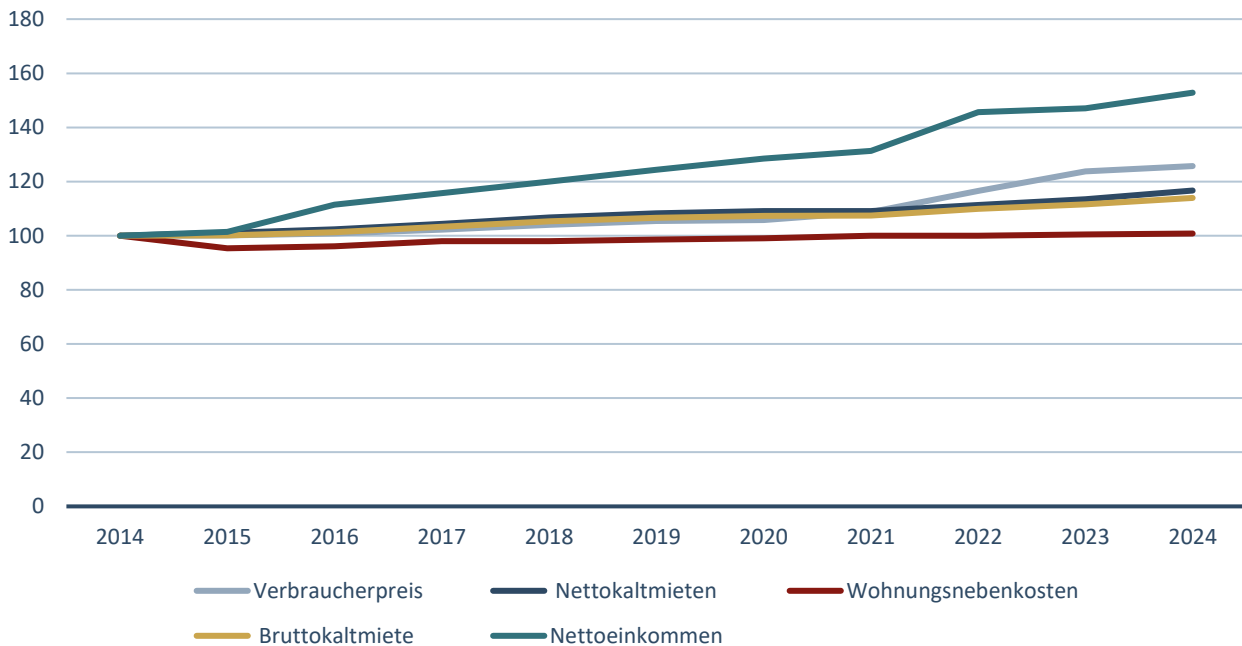
Abbildung 3-2: Entwicklung der Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen von 2014 bis 2024 in Berlin (in Prozent)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Investitionsbank Berlin, 2025; 2026

Diese Entwicklung verdeutlicht auch Abbildung 3-3. So sind die Nettoeinkommen zwischen 2014 und 2024 deutlich gestiegen und übertreffen dabei klar die Entwicklung der Verbraucherpreise. In der auf das Basisjahr 2014 normierten Darstellung beträgt der Indexwert der Nettoeinkommen 152,8 Punkte und der Wert für die Verbraucherpreise 125,7 Punkte für das Jahr 2024. Die Bruttokaltmieten, die Nettokaltmieten sowie die Wohnungsnebenkosten sind dagegen in deutlich geringerem Umfang gestiegen. Die Brutto- und die Nettokaltmieten haben sich näherungsweise gleich entwickelt (116,7 Punkte bei den Nettokaltmieten und 113,9 Punkte bei den Bruttomieten). Die Entwicklung der Wohnkosten verlaufen über den Zeithorizont annähernd konstant. Dies verdeutlicht, dass das Wohnen im Bestand in Relation zur Entwicklung der Einkommen im Zeitverlauf sogar relativ günstiger wurde. Bestandsmieter sind somit deutlich bessergestellt als wohnungssuchende Haushalte.

Abbildung 3-3: Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2014 bis 2024 (2020 = 100)



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung auf Basis von Investitionsbank Berlin, 2025; 2026

Dennoch haben sich die Angebotsmieten in Berlin deutlich verteuert (Abbildung 3-4). So stieg das arithmetische Mittel der Kaltmiete pro Quadratmeter seit Anfang 2012 von 7,40 Euro bis Anfang 2026 auf 16,75 Euro. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 226,4 Prozent. Gleichzeitig verdeutlicht der stetige Rückgang der Wohnungsinserate die Anspannungen des Mietmarktes. Insbesondere in der Phase nach der Einführung des Mietendeckels im Februar 2020 ist ein deutlicherer Einbruch bei der Anzahl der Inserate zu beobachten. Die Bedingungen für Wohnungssuchende haben sich unmittelbar durch die Verknappung des Angebots verschlechtert. Dies verdeutlicht die Auswirkungen von Regulierung auf den freien Wohnungsmarkt.

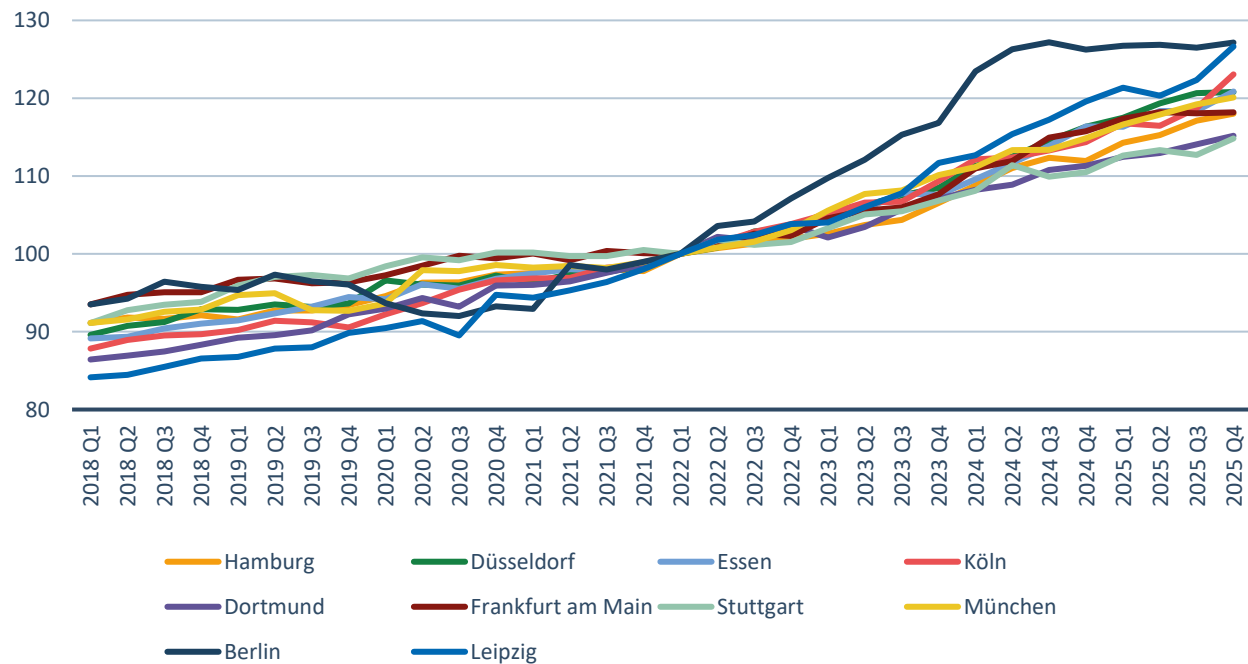
Bei der Einordnung der Entwicklung der Angebotsmieten ist allerdings das Ausgangsniveau sehr viel geringer als in den anderen deutschen Millionenstädten. So betrug das arithmetische Mittel der Kaltmiete pro Quadratmeter Anfang 2012 in Hamburg 10,45 Euro, in München 12,92 Euro und in Köln 8,85 Euro. Die hohen Steigerungen der Mieten verdeutlichen, dass Berlin im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten sowohl durch Teilung als auch durch das Überangebot nach der Wiedervereinigung sehr günstig war. Im Vergleich der zehn größten Städte Deutschlands sind die Mieten in Berlin zwar am stärksten gestiegen (Abbildung 3-5), eine überproportionale Entwicklung ist aber im direkten Vergleich nicht erkennbar.

Abbildung 3-4: Entwicklung der Angebotsmieten und der Anzahl der Inserate


Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Value AG, 2026

Abbildung 3-5: Entwicklung der Angebotsmieten in den zehn größten Städten

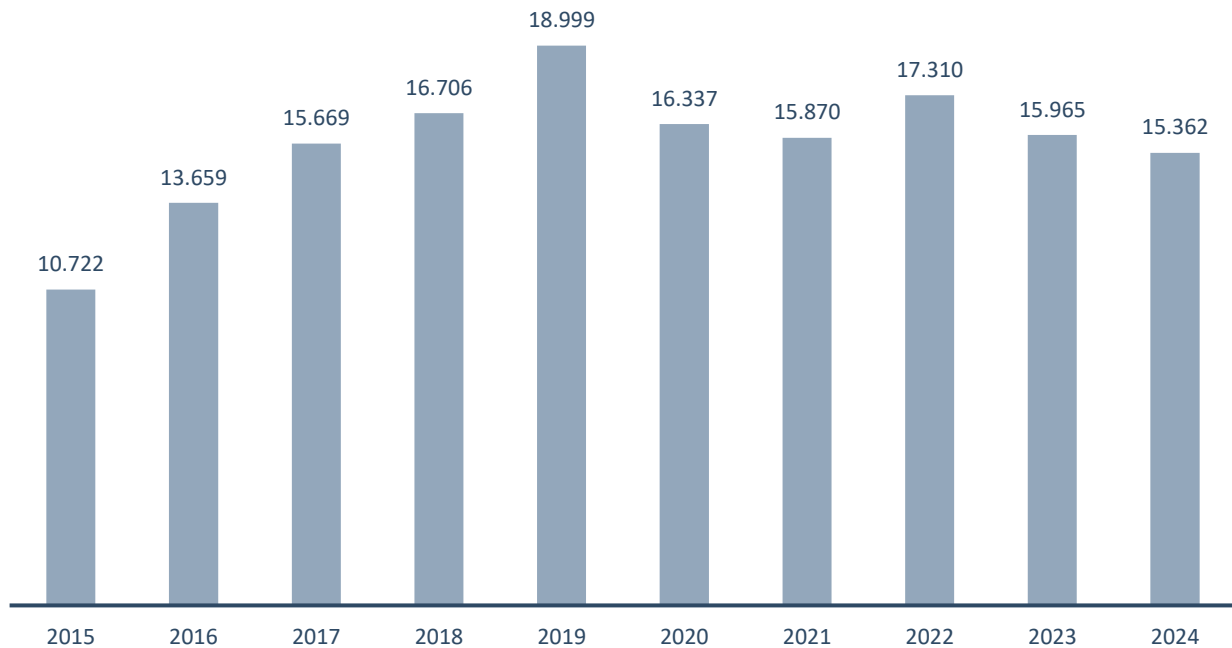
Hedonisch, Indizes: Q1 2022 = 100, Stand: Q4 2025



Quelle: Sagner/Voigtländer, 2026

Abbildung 3-6 zeigt die Baufertigstellungen für die Jahre 2015 bis 2024. Zwischen 2015 und 2019 erhöhte sich die Anzahl der Fertigstellungen von 10.722 Wohnungen auf 18.999 Wohnungen. In den ersten beiden Jahren der Coronapandemie ging die Anzahl der Fertigstellungen dann zurück. Zwar erhöhte sich die Anzahl 2022 wieder leicht auf 17.310 Wohnungen, das Niveau von 2019 wurde jedoch nicht mehr erreicht. Seitdem nehmen die Fertigstellungen erneut ab. Im Jahr 2024 wurden 15.362 Wohnungen fertiggestellt.

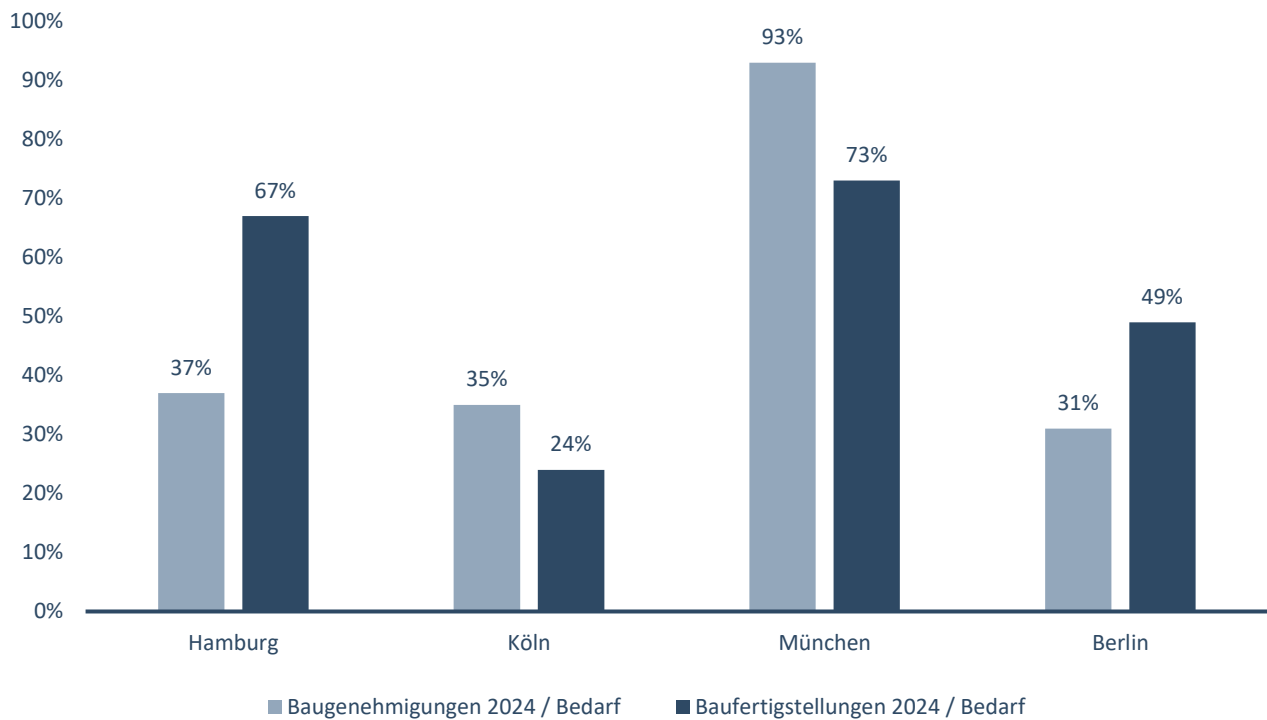
Abbildung 3-6: Baufertigstellungen für die Jahre 2015 bis 2024



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Investitionsbank Berlin, 2026

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen reicht aber nicht aus, um den bestehenden Bedarf zu decken. So ermitteln Deschermeier, Henger und Sprenger (2024) für die Jahre 2020 bis 2025 einen jährlichen Wohnungsbedarf von nahezu 32.200 Wohnungen. Für die Periode von 2026 bis 2030 wird ein Bedarf von etwa 25.500 Wohnungen prognostiziert. Abbildung 3-7 vergleicht vor diesem Hintergrund das Verhältnis aus Bedarf und Baugenehmigungen sowie Baufertigstellungen für das Jahr 2024 für Berlin und die drei weiteren Millionenstädte Deutschlands. So werden in Berlin lediglich rund 31 Prozent des bestehenden Bedarfs durch Genehmigungen gedeckt. Die Bedarfsdeckung in Bezug auf die Fertigstellungen beträgt etwa 49 Prozent. Die auf die Genehmigungen bezogene Bedarfsdeckung ist in Berlin geringer als in den Vergleichsstädten. Da sich die Genehmigungen erst zukünftig in fertiggestellte Wohnungen übersetzen, sind sie ein Prädiktor für die kommenden Jahre. Die Lücke zwischen Bedarf und Wohnungsbestand wird sich in Berlin somit vergrößern. Mit Ausnahme von München gilt dies auch für die anderen deutschen Millionenstädte.

Abbildung 3-7: Verhältnis aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zum Wohnungsbedarf in ausgewählten Großstädten



Quelle: Deschermeier et al., 2024

4 Wohnungswirtschaftliche Effekte einer Vergesellschaftung

4.1 Soziale Treffsicherheit der Maßnahme

Für die politische Bewertung der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen ist nicht allein die Finanzierbarkeit entscheidend, sondern insbesondere auch die soziale Treffsicherheit. Im Kern steht dabei die Frage, ob die Maßnahmen tatsächlich diejenigen Haushalte erreichen, die am stärksten unter dem angespannten Wohnungsmarkt leiden. Aus ökonomischer Sicht adressiert eine Vergesellschaftung den gesamten Wohnungsmarkt, indem große private Wohnungsbestände in kommunales Eigentum überführt werden. Die Maßnahme ist dabei nicht auf bestimmte bedürftige Gruppen zugeschnitten, wie beispielsweise im Rahmen des Wohngelds. Aus ökonomischer Sicht bedeutet das, dass die Maßnahme breit statt zielgenau wirkt.

Die soziale Treffsicherheit ist dabei aus drei Gründen gering: Erstens sind Mieterhaushalte großer privater Unternehmen eine heterogene Gruppe. Sie decken alle sozialen Schichten ab: von niedrigem Einkommen bis zu Besserverdienern. So zeigt beispielsweise eine Studie von Sagner und Voigtländer (2019), dass 44 Prozent der Mieter in privaten Wohnungsunternehmen in den größten sieben Städten Deutschlands oberhalb des Median-Einkommens liegen. Eine Vergesellschaftung würde daher auch Haushalte begünstigen, die nicht sozial bedürftig sind („Gießkannenprinzip“). Zweitens wohnt ein Großteil der besonders belasteten Haushalte gar nicht bei den betroffenen Unternehmen. So leben viele Haushalte mit hohen Mietbelastungsquoten in Wohnungen privater Kleinanbieter, im Neubau mit hohen Angebotsmieten, in Beständen kommunaler Unternehmen oder in besonders angesagten Lagen, in denen die enorme Nachfrage zu hoher Knappheit führt. Drittens resultiert aus der Vergesellschaftung keine automatische Mietsenkung oder Belegungssteuerung. Denn die reine Vergesellschaftung enthält zunächst keine festgelegten sozialen Kriterien zur späteren Wohnungsvergabe oder der Miethöhe. Haushalten, die auf Wohnungssuche sind, hilft die Vergesellschaftung dabei zunächst gar nicht, da sie keinen Zugriff auf diese Bestände haben.

Insgesamt hängt die soziale Treffsicherheit stark von der genauen Ausgestaltung der Vergesellschaftung ab. Die Expertenkommission hat die rechtliche Machbarkeit der Vergesellschaftung bestätigt (Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“, 2023), betont aber, dass die soziale Zielsetzung (Wohnraumversorgung) gegenüber der Entschädigungshöhe abgewogen werden muss. Während die Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" auf die soziale Entlastung der breiten Masse der Mieter durch günstige Mieten abzielt, bleibt dennoch eine sozial ineffiziente Mittelverwendung zu befürchten.

4.2 Investitionen in die betroffenen Bestände

Nach den Plänen der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sollen die zu vergesellschaftenden Wohnungsbestände in eine AöR überführt werden. Diese soll dann etwa 240.000 Wohnungen bewirtschaften. Dies schließt ein, dass die Bestände instand gehalten und, insbesondere mit Blick auf die Klimaziele, auch energetisch modernisiert werden.

Bei den von Holm et al. (2025) durchgeführten Berechnungen orientieren sich die Autoren an den Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten der landeseigenen Wohnungsgesellschaften (LWU). Insbesondere bei den Modernisierungsinvestitionen wird aber auf den Zeitraum 2016 bis 2021 abgestellt. Dieses Zeitfenster liegt allerdings mehrheitlich vor den Pandemie Jahren, deren ökonomische Auswirkungen einen

deutlichen Anstieg der Material- und Baupreise mit sich brachte. In der Hochinflationsphase nach Beginn des Kriegs in der Ukraine stiegen diese Preise nochmals deutlich an.

Bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigen die Verfasser keine Fusionskosten. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die Überführung einer größeren Zahl privat bewirtschafteter Wohnungsbestände in eine AöR eine rechtlich wie betriebswirtschaftlich komplexe Transaktion darstellt. So müssen unter anderem IT-Systeme zusammengeführt, das Personal angepasst und Beschaffungssysteme vereinheitlicht werden. Vonovia hat bei der Fusion mit der Deutschen Wohnen im Jahr 2021 hierfür allein Integrationskosten von 200 Millionen Euro kalkuliert (Vonovia SE, 2022). Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Gesellschaften und dem mit dem Übergang auch intendierten kulturellen Wandel könnte es lange dauern, bis die Bewirtschaftungskosten das Niveau der LWU erreichen, ergo die Integrationskosten könnten sogar noch höher ausfallen. Und nicht nur das: Es ist damit zu rechnen, dass zahlreiche Fach- und Führungskräfte schon vor der Fusion die Unternehmen verlassen werden, gleichzeitig dürfte es schwierig werden, in der Struktur einer AöR qualifiziertes Personal für den Zusammenschluss der verschiedenen Unternehmen zu gewinnen. Insofern droht ein langer und ineffizienter Aufbau einer Struktur, die aber eigentlich von Anfang an stark gefordert ist.

Sollte es zu einer Vergesellschaftung kommen, muss das Land Berlin auch sicherstellen, dass in die Modernisierung der Bestände investiert wird, vor allem auch mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität. Hier unterstellen die Autoren bei den Berechnungen in ihrem Basismodell jedoch nur jährliche Ausgaben zwischen 6 und 12 Euro pro Quadratmeter. Andere große Wohnungsunternehmen wie etwa VivaWest, die LEG oder auch Vonovia setzten schon 2024 Werte zwischen 13 Euro und 25 Euro an, wie Berechnungen auf Basis der Geschäftsberichte zeigen (Vonovia SE, 2026; LEG, 2026; VivaWest, 2025). Aktuell erscheint vor dem Hintergrund des Kriegs im Iran eine neuerliche Phase mit zunehmender Inflation und entsprechend steigenden Material- und Baupreisen als wahrscheinlich. So erhöht sich im März 2026 die Inflationsrate voraussichtlich auf 2,7 Prozent (Statistisches Bundesamt, 2026). Die angesetzten jährlichen Ausgaben zwischen 6 und 12 Euro pro Quadratmeter dürften deshalb kaum ausreichen, um die erforderlichen Investitionen in die energetische Modernisierung zu leisten.

Die Sanierung des Wohnungsbestands hat eine entscheidende Bedeutung für die Erreichung der Klimaschutzziele. So strebt Berlin an, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden. Zentrales Instrument hierfür ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm („BEK 2030“). Im Fokus für den Gebäudesektor stehen die energetische Sanierung des Bestands und die Nutzung erneuerbarer Energien. Das BEK 2030 zielt dabei insbesondere auf eine signifikante Erhöhung der Sanierungsrate ab. Wenn die Sanierungen aber durch die Mieteinnahmen nicht refinanziert werden können, müssen entweder die Klimaziele an einer entscheidenden Stelle aufgegeben werden, oder aber die Investitionen der geplanten AöR müssen aus dem regulären Haushalt des Landes Berlin finanziert werden. Dies gilt auch mit Blick auf anfallende Integrationskosten und höhere Bewirtschaftungskosten.

So wirkt die Grundidee, dass die geleisteten Entschädigungszahlungen durch die Geschäftstätigkeit refinanziert werden, auf dem Papier attraktiv, vor dem Hintergrund der erforderlichen Investitionen in den Klimaschutz sowie die gestiegenen Material- und Baukosten erscheint es aber fraglich, ob eine bestandserhaltende Bewirtschaftung tatsächlich durchführbar ist. Damit entstehen entweder erhebliche finanzielle Risiken für den Berliner Haushalt, oder aber es findet eine Abkehr von den Klimaschutzzielen statt und man muss an der Qualität und dem Substanzerhalt der Wohnungen sparen. Weder die eine noch die andere Option sind dabei

erstrebenswert. Alternativ müsste man, wie es eben auch private Akteure umsetzen, die Mietentwicklung an die Kostenentwicklung anpassen.

5 Gesamtwirtschaftliche Folgen einer Vergesellschaftung

Nach der Darstellung der vor allem wohnungswirtschaftlichen Folgen einer Vergesellschaftung der Wohnungsunternehmen in Berlin folgt im Weiteren eine Diskussion der Folgen für die Realwirtschaft und die Finanzmärkte. Die Folgen einer faktischen Enteignung von privaten Unternehmen, insbesondere bei einer Entschädigung unterhalb des Marktwerts, werden weit über den lokalen Wohnungsmarkt hinaus ausstrahlen. Dies zeigen auch die historischen Beispiele, die zunächst kurz erläutert werden. Danach werden die Erfahrungen auf den Wirtschaftsstandort Berlin angewendet, ehe die internationalen Folgen sowie die Effekte auf den Kapitalmarkt und die Banken diskutiert werden.

5.1 Historische Beispiele

In der Geschichte gab es immer wieder Beispiele für Enteignungen von privaten Eigentümern und Unternehmen, jedoch in der überwiegenden Mehrheit in Ländern mit Diktaturen sowie in politisch instabilen Entwicklungsländern. In Industriestaaten sind Enteignungen, bei denen der Eigentümer eine Kompensation unterhalb des Marktwerts erhält, dagegen eine absolute Ausnahme. Schließlich basieren marktwirtschaftliche Systeme auf dem Schutz der Eigentumsrechte (Acemoglu/Johnson, 2005), eine unkompensierte Enteignung stellt damit einen schweren Vertrauensbruch dar. Die Fälle, in denen dann doch entsprechende Enteignungen vorgenommen wurden, verdeutlichen die Konsequenzen dieses Vertrauensbruchs. Ein Blick auf historische Beispiele aus Frankreich, Chile und Großbritannien zeigt wiederkehrende ökonomische Muster auf, insbesondere hinsichtlich Kapitalflucht, Zinsentwicklungen und dem sogenannten Crowding-out-Effekt (Verdrängung privater Investitionen).

Chile verfügte Anfang der 1970er Jahre über eine der am stärksten industrialisierten und entwickelten Volkswirtschaften Lateinamerikas, doch die Verstaatlichung einzelner Industrien führte zu einem wirtschaftlichen Kollaps. Unter der Präsidentschaft von Salvador Allende verfolgte Chile einen drastischen Kurs der Nationalisierung, der insbesondere den Kupferbergbau (die Haupteinnahmequelle des Landes) sowie den Bankensektor betraf. Die Enteignung ausländischer und privater inländischer Unternehmen ohne marktgerechte Entschädigung führte zu einem abrupten Stopp ausländischer Direktinvestitionen. Der internationale Kapitalmarkt reagierte mit einem vollständigen Entzug von Krediten und extremen Risikoprämien. Im Inland führte die Verstaatlichung zu einem starken Rückgang der Produktivität in den betroffenen Sektoren, da Managemententscheidungen politisch und nicht ökonomisch motiviert waren. Dies kulminierte in einem massiven Haushaltsdefizit, Engpässen und einer schweren Wirtschaftskrise, verstärkt durch internationale Sanktionen (vgl. Dornbusch/Edwards, 1990).

Besonders lehrreich ist das Beispiel Frankreichs Anfang der 1980er Jahre. Nach dem Wahlsieg von François Mitterrand 1981 vollzog Frankreich eine beispiellose Verstaatlichungswelle, die 39 Großbanken und weite Teile der Schlüsselindustrie umfasste. Das Ziel war eine staatlich gelenkte Reindustrialisierung und Kreditzuweisung. Die Reaktion der Kapitalmärkte und der Wirtschaft erfolgte unmittelbar: Das Vertrauen inländischer und ausländischer Investoren kollabierte, was zu einer massiven Kapitalflucht und einem erheblichen Abwertungsdruck auf den Franc führte. Um die Währung zu stützen und Investoren im Land zu halten, sah sich die

französische Zentralbank gezwungen, die Zinsen drastisch auf bis zu 18 Prozent anzuheben. Die staatliche Zuteilung von Krediten an unrentable Industrien führte zudem dazu, dass gesunde mittelständische Unternehmen kaum noch bezahlbares Kapital erhielten.

Diese makroökonomischen Verwerfungen zwangen die Regierung bereits 1983 zu einer radikalen wirtschaftspolitischen Kehrtwende („tournant de la rigueur“) und wenige Jahre später zur Reprivatisierung (Sachs/Wyplosz, 1986). Mit Blick auf die Diskussion um Entschädigungen ist das Beispiel Frankreichs ebenfalls sehr aufschlussreich. Die sozialistische Regierung Mitterands plante zunächst, sich bei der Entschädigung der Eigentümer am durchschnittlichen Börsenkurs der Großbanken zwischen 1978 bis 1980 zu orientieren, damals waren die Kurse eher gering. Das französische Verfassungsgericht stoppte dieses Vorhaben jedoch im Januar 1982. Die Richter urteilten, dass diese Formel die Inflation und den wahren Substanzwert der Banken ignoriere und somit gegen die in der Verfassung verankerte Garantie einer "gerechten" Entschädigung verstoße. Der französische Staat musste daher die Ermittlung der Entschädigungssumme anpassen und im Endeffekt einen rund 30 Prozent höheren Betrag aufbringen als ursprünglich geplant war (Langohr/Viallet, 1986).

Das britische Beispiel illustriert vor allem die Folgen weitreichender Eingriffe in den Wohnungs- und Infrastrukturmarkt. Durch extrem strikte Mietpreisbindungen ab 1965 kam es zu einer "De-facto-Enteignung" der privaten Eigentümer. Vermieter entschieden sich zunehmend an Selbstnutzer zu verkaufen, Wohnungsgesellschaften fuhren Modernisierungen und Instandsetzungen fast vollständig zurück. Die Mieterquote sank von rund 50 Prozent in den 1960er auf unter 10 Prozent in den 1970er Jahren (Whitehead/Kleinman, 1986). Der Staat sah sich gezwungen, diese Lücke durch gigantische kommunale Bauprogramme (Council Housing) und den direkten Aufkauf von Flächen und Wohnungen (Compulsory Purchase Orders) zu füllen.

Dieser staatliche Interventionismus verdrängte nicht nur die private Bauwirtschaft fast vollständig, sondern führte zu einer erdrückenden Staatsverschuldung (Public Sector Borrowing Requirement). Die Finanzierung der unrentablen Wohnungsbestände und verstaatlichten Industrien über den Kapitalmarkt trieb die Zinsen für britische Staatsanleihen in die Höhe und war ein zentraler Auslöser der Währungs- und Schuldenkrise von 1976, die Großbritannien fast in den Bankrott trieb und zur Intervention des Internationalen Währungsfonds (IWF) zwang (Burk/Cairncross, 1992). Gerade das Beispiel der britischen Wohnungswirtschaft verdeutlicht sehr eindringlich die Gefahren einer Vergesellschaftung von Wohneigentum.

Natürlich sind historische Erfahrungen nie 1:1 auf aktuelle Entwicklungen und auf andere Länder übertragbar. Nichtsdestotrotz belegen die historischen Fallbeispiele aber konsistent, dass großangelegte Vergesellschaftungen und harte Eingriffe in Eigentumsrechte zu einem Vertrauensschock an den Finanzmärkten führen. Investoren fordern sofort hohe Risikoprämien, was die Refinanzierungskosten (Zinsen) für den Staat massiv in die Höhe treibt. Gleichzeitig führt der Rückzug privaten Kapitals dazu, dass der Staat die gesamte Investitionslast (beispielsweise Instandhaltung oder Neubau) selbst tragen muss. Diese doppelte Belastung – höhere Zinskosten gepaart mit einem enormen staatlichen Investitionszwang – führt in der Regel zu einer Überforderung der öffentlichen Haushalte. Vor diesem Hintergrund sollen im Folgenden die wahrscheinlichen volkswirtschaftlichen Konsequenzen der geplanten Vergesellschaftung der Berliner Wohnungsunternehmen diskutiert werden.

5.2 Folgen für den Wirtschaftsstandort Berlin

Die konjunkturelle Lage in Deutschland ist insgesamt unbefriedigend, aber Berlin wies in den letzten Jahren dennoch ein sehr robustes Wirtschaftswachstum auf. Allein zwischen 2020 und 2024 ist das BIP in Berlin um 12,4 Prozent gewachsen, im Bundesdurchschnitt waren es dagegen nur 4,6 Prozent. Berlin gelingt es vor allem, neue Unternehmen in der Stadt anzusiedeln, sowohl etablierte Unternehmen als auch Start-Ups. Nach Angaben von Berlin Partner gelang allein 2025 die Ansiedlung von 74 neuen Unternehmen in Berlin, die Hälfte davon kam aus dem Ausland. Zusammen mit den Bestandsinvestitionen der Unternehmen in Berlin kann so das BIP um 2 Milliarden Euro erhöht und die öffentlichen Einnahmen um 240 Millionen Euro gesteigert werden. Zusätzlich sollen allein hierdurch rund 1.200 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen (Berlin Partner, 2025).

Diese wenigen Zahlen verdeutlichen, dass Berlin ein starker Wirtschaftsstandort ist und weiterhin großes Wachstumspotenzial besitzt. Dieses wirtschaftliche Wachstum stellt die Basis für eine starke Sozialpolitik und die Bereitstellung hochwertiger Infrastruktur dar. Die internationalen Beispiele zeigen aber, dass Enteignungen zu einer Kapitalflucht führen. Für Investoren ist eine Enteignung, noch dazu deutlich unterhalb des Marktwerts, ein äußerst kritisches Signal. Dies gilt natürlich insbesondere für Immobilieninvestoren. Auch wenn sich die Vergesellschaftung nur auf die großen privaten Wohnungsunternehmen bezieht, werden viele private Investoren Zweifel haben, ob sie noch in Berlin investieren sollten. Schließlich erscheint es kaum glaubhaft, dass es keine weiteren schweren Markteingriffe geben wird. Diese Investitionszurückhaltung betrifft sowohl den Neubau als auch die Investition in Bestände. Daher besteht nicht nur bei den zu vergesellschaftenden Objekten die Gefahr zu geringer Modernisierungen (vgl. Kapitel 4.2), sondern auch bei den übrigen weiterhin privat bewirtschafteten Beständen, da das Risiko einer Investition als deutlich höher eingestuft wird. Ferner werden sich private Investoren aus dem Neubau zurückziehen, wodurch sich die Angebotslücke bei privaten Mietwohnungen weiter erhöht. Schließlich ist für Berlin ein Bevölkerungswachstum vorausgerechnet (Deschermeier, 2024; Maretzke et al., 2024). Die Nachfrage nach Wohnraum steigt somit auch in der Zukunft weiter an. Sollten sich private Investoren zurückziehen, verstärkt das den Druck auf die existierenden Bestände, was deutliche Mietpreiserhöhungen nach sich ziehen dürfte.

Doch die Folgen werden weit über den Immobilienmarkt hinausgehen. Insbesondere ausländische Investoren werden den Standort Berlin meiden, möglicherweise sogar Deutschland insgesamt. Schließlich stellt eine solche Enteignung einen Vertrauensbruch dar, der erhebliche Zweifel an der Verlässlichkeit des Wirtschaftsstandorts hinterlässt. Gerade in angelsächsischen Ländern und in den skandinavischen Ländern wird es zudem eine große Entrüstung über die Vergesellschaftung geben (vgl. Kapitel 5.3).

Eine juristische Aktivierung des historisch noch nie angewandten Artikels 15 des Grundgesetzes für den Berliner Wohnungsmarkt hätte unweigerlich weitreichende Signalwirkungen auf andere Wirtschaftssektoren, da die Verfassungsnorm neben „Grund und Boden“ explizit auch „Naturschätze“ und „Produktionsmittel“ zur Vergesellschaftung legitimiert. Aus Sicht des Kapitalmarkts entstünde ein gravierender Spillover-Effekt: Investoren und Ratingagenturen wären gezwungen, das neu geschaffene regulatorische Risiko (expropriation risk) branchenübergreifend in ihre Bewertungsmodelle zu integrieren. Neben großflächigen Gewerbeimmobilien oder Agrarbetrieben (Grund und Boden) sowie Betreibern von Wasser- und Rohstoffinfrastruktur (Naturschätze) rückt hierbei insbesondere der juristisch weit fassbare Begriff der Produktionsmittel in den Fokus. Nach modernem Verständnis umfasst dieser Bereich weite Teile der kritischen Infrastruktur, darunter private Energie- und Stromnetzbetreiber, Telekommunikations- und Verkehrsinfrastruktur, Rechenzentren sowie große privatwirtschaftliche Klinikkonzerne.

Würde das verfassungsrechtliche Tabu der Vergesellschaftung in Berlin gebrochen, müssten Kapitalgeber für Investitionen in all diesen essenziellen Sektoren deutlich höhere Risikoprämien verlangen. Dies würde die Refinanzierungskosten für den dringend benötigten Infrastrukturausbau drastisch erhöhen und die Attraktivität des Gesamtstandorts für ausländische Direktinvestitionen (FDI) nachhaltig schwächen. Doch auch nationale Unternehmen aus diesen Branchen, aber auch aus anderen Branchen, würden den Standort Berlin künftig meiden. Schließlich würde man einer Landesregierung, die einen solchen Markteingriff durchführt, auch andere starke Markteingriffe zutrauen. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Steuereinnahmen Berlins, aber vor allem auf die Einwohner in Berlin. Erstens, weil sich private Infrastrukturbetreiber aufgrund höher Finanzierungskosten aber vor allem aufgrund der drohenden Vergesellschaftung zurückziehen würden, was weitreichende Konsequenzen zum Beispiel im Bereich Gesundheit, digitalen Dienstleistungen und Energie nach sich ziehen würde. Diese Leistungen könnte das Land Berlin aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht kompensieren. Zum anderen fallen durch den Rückzug von Investoren und die Verlagerung von Unternehmen zahlreiche Arbeitsplätze weg, womit sich die wirtschaftliche Lage der Stadt und seiner Bürger massiv verschlechtern würde.

5.3 Internationale Konflikte

Die meisten Unternehmen, die nach den vorliegenden Plänen von der Vergesellschaftung betroffen sind, haben teilweise oder sogar größtenteils internationale Eigentümer. Die Vonovia, das mit Abstand größte Wohnungsunternehmen in Berlin (rund 140.000 Wohnungen), ist börslich notiert und weist daher transparent die Eigentümerstruktur aus. Die Aktien sind überwiegend im Streubesitz, 90 Prozent der Aktien werden von institutionellen Investoren gehalten, 44 Prozent der institutionellen Investoren stammen aus dem europäischen Ausland, 23 Prozent aus den USA und 15 Prozent aus Großbritannien. Zu den größten Einzelaktionären gehören der norwegische Staatsfonds (Norges Bank) mit rund 14 Prozent, der US-Vermögensverwalter BlackRock mit etwa 8 Prozent und der niederländische Pensionsfonds APG mit knapp 4 Prozent [Stand: 15. März 2026]. Vermögensverwalter wie BlackRock oder auch Pensionsfonds legen Kapital für ihre Kunden an. Im Fall von BlackRock sind dies zum Beispiel die Sparbeiträge von Lehrern, Feuerwehrleuten oder einfachen Angestellten im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge.

Zu dem Portfolio von Heimstaden zählen etwa 20.000 Wohnungen in Berlin. Das Unternehmen ist nicht an der Börse notiert, gehört aber ausschließlich skandinavischen Einzelinvestoren wie Ivar Tollefsen sowie institutionellen Investoren, wie zum Beispiel den Pensionskassen Alecta und Folksam und der staatlichen schwedischen Rentenbehörde. Zum Portfolio von Covivio zählen 17.000 Wohnungen in Berlin. Covivio ist ein französischer Real Estate Investment Trust (REIT), der einerseits großen Family Offices aus Italien gehört, als auch Lebensversicherungstöchtern großer Banken wie Crédit Agricole, BNP Paribas, Generali und Société Générale. Auch viele andere große private Wohnungsunternehmen in Berlin wie etwa die Adler Group, Pears Global oder Grand City Properties gehören mehrheitlich internationalen Investoren.

Man kann an dieser Stelle nur spekulieren, wie die internationalen Eigentümer und die Regierungen der jeweiligen Länder auf eine Vergesellschaftung mit einer Entschädigung weit unterhalb des Marktwerts reagieren würden. Allerdings braucht es nur wenig Fantasie, um sich auszumalen, wie entschieden etwa die Reaktion der US-Regierung ausfallen würde, wenn US-Lehrer und Feuerwehrleute Teile ihrer Altersvorsorge verlieren – auch wenn der Effekt für den Einzelnen begrenzt wäre. Als Chile in den 1970er Jahren US-Unternehmen enteignete, setzte die US-Regierung einen Boykott des Kapitalmarktes gegen Chile durch, was das Land

empfindlich traf. Von Seiten der aktuellen US-Regierung wären zum Beispiel neue Zölle zu erwarten, in der ohnehin angespannten geopolitischen Lage könnte es aber auch weitergehende Konflikte geben. Auch die europäischen Partner würden verstört auf die Entwicklung schauen.

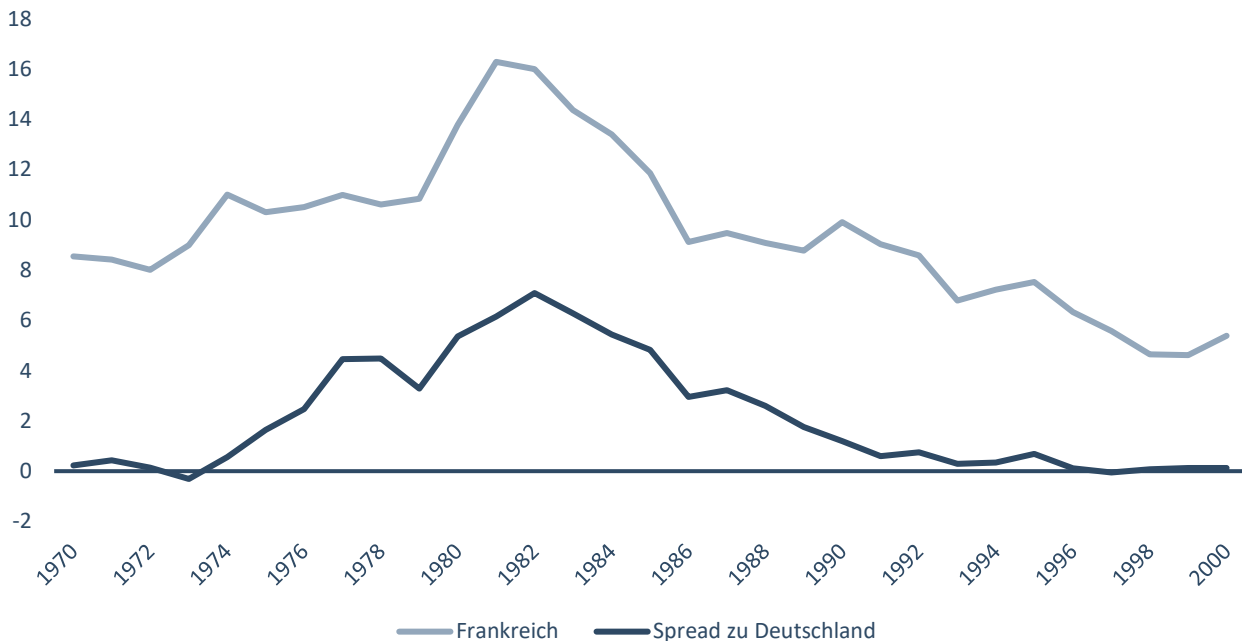
5.4 Kapitalmarkt, Banken und der Berliner Haushalt

Es wurde bereits angedeutet, dass die Vergesellschaftung der Wohnungsbestände, zumal bei einer nicht marktgerechten Kompensation, Rückwirkungen auf die Kreditvergabe hat. Banken müssten Risikoprämien verlangen, da sie das Risiko einer späteren Vergesellschaftung aus regulatorischen Gründen einpreisen müssten. Darüber hinaus würde eine Vergesellschaftung mit unter Marktwert liegender Entschädigung und gleichzeitigem Erlöschen der bestehenden Grundpfandrechte zu einer in der Folge restriktiveren Kreditvergabe führen. Investitionen wären nur in geringerem Umfang möglich oder würden einen höheren Eigenkapitalbedarf voraussetzen. In beiden Fällen würde durch weniger oder teureres Angebot die Situation am Wohnungsmarkt weiter belastet. Dies gilt neben Investitionen in den Immobilienmarkt (Bestand und Neubau) auch für viele andere Wirtschaftsbereiche, die von einer Vergesellschaftung betroffen sein könnten (vgl. Kapitel 5.2). Es gilt aber insbesondere auch für das Land Berlin.

Die Kreditwürdigkeit des Landes Berlin kommt dabei von gleich drei Seiten unter Druck. Erstens müssen Anleger damit rechnen, dass die Mieteinnahmen nicht ausreichen, um die Ausgaben zu decken. So wurde bereits gezeigt, dass die Bewirtschaftungskosten deutlich höher ausfallen könnten als angenommen. Darüber hinaus bleibt ein großes Risiko, dass die Entschädigung nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts höher ausfallen muss. Zweitens müssen Anleger damit rechnen, dass sich die Einnahmesituation Berlins merklich verschlechtert. Wenn sich weniger Unternehmen ansiedeln oder auch Unternehmen die Stadt verlassen, wird sich dies negativ auf die Steuereinnahmen des Landes auswirken. Schließlich könnte drittens die Umsetzung der Vergesellschaftung die Investoren insgesamt zu der Frage führen, wie verlässlich das Land Berlin als Wirtschaftspartner noch ist. Insbesondere diese Frage kann sich auch auf ganz Deutschland beziehen, da auch andere Gebietskörperschaften potenziell den Artikel 15 des Grundgesetzes nutzen könnten.

Das Beispiel Frankreich zeigt eindrucksvoll, wie stark die Reaktion des Kapitalmarktes ausfallen kann. Dargestellt ist in 5-1 die Rendite französischer Staatsanleihen mit zehnjähriger Zinsbindung sowie der Spread (Unterschied) zu deutschen Staatsanleihen mit gleicher Zinsbindung. In den 1960er Jahren und Anfang der 1970er Jahre sowie später auch in den 1990er Jahren gab es keinen signifikanten Spread zwischen Deutschland und Frankreich. Mitte der 1970er Jahre gab es dann einen Anstieg, auch aufgrund der schwierigeren wirtschaftlichen Lage in Frankreich, der dann aber mit den Plänen zur Umsetzung der Enteignung der Großbanken und Industrien deutlich nach oben stieg. Zwischen 1979 und 1980 – im Vorfeld der Parlamentswahlen – stieg der Spread bereits von 3,3 auf 5,4 Prozentpunkte; mit dem Wahlsieg Mitterands 1981 dann noch einmal um 0,8 Prozentpunkte auf 6,2 Prozentpunkte. Zum Höhepunkt der Enteignung betrug der Spread zu deutschen Staatsanleihen schließlich sogar 7,1 Prozentpunkte (vgl. hierzu auch Sachs/Wyplosz, 1984). Erst später in den 1980er Jahren, als die Enteignungen rückabgewickelt und ein harter Sparkurs umgesetzt wurde, sanken die Spreads zu Deutschland wieder.

Abbildung 5-1: Renditen französischer Staatsanleihen (zehnjährige Zinsbindung) und Spread zu entsprechenden deutschen Anleihen



Quelle: Federal Reserve Bank of St Louis

Es wäre zu einfach, die Erhöhung des Spreads in dieser Weise auf das Land Berlin zu übertragen, die genaue Reaktion hängt letztlich von den Erwartungen der Marktteilnehmer ab. Hinzu kommt, dass die Bundesländer und auch der Bund letztlich gegenseitig für sich haften und auch über den Länderfinanzausgleich Steuerverluste kompensieren. Daher sind traditionell die Spreads zwischen den Bundesländern sehr gering. Allerdings kann die Umsetzung des Artikels 15 des Grundgesetzes eben auch Deutschland insgesamt treffen, zumal wenn internationale Investoren in ihrer Einschätzung wenig zwischen Berlin und dem Rest des Landes unterscheiden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine durch Berlin verursachte Vertrauenskrise sowie ansteigende Transfers durch Geberländer an Berlin aufgrund fallender Steuereinnahmen auch eine intensive Diskussion über den Länderfinanzausgleich forcieren werden. Schon jetzt drohen Geberländer mit einem Ausstieg aus dem Länderfinanzausgleich, die Vergesellschaftung und die damit verbundenen finanziellen Konsequenzen könnten endgültig zu einem Bruch führen.

Zu bedenken ist bei all dem auch die ohnehin schon schwierige Haushaltslage in Berlin. Wie in Kapitel 2 aufgezeigt, verhinderte die angespannte Haushaltslage Berlins in den 1990er Jahren erforderliche Investitionen, was wiederum zu Arbeitslosigkeit und Armut führte (vgl. auch Kapphann, 2002). Zumindest wären vergleichbare Auswirkungen auf die Sozialstruktur in Form von Kürzungen bei Kultur, Gesundheit, Verwaltung oder dem ÖPNV zu erwarten. Im Jahr 2024 lag der Schuldenstand bereits bei 67 Milliarden Euro, nach Berechnungen des Landesrechnungshofs dürfte der Schuldenstand Ende 2027 bei 76 Milliarden Euro liegen (Landesrechnungshof von Berlin, 2025). Schon jetzt passen Einnahmen und Ausgaben nicht zusammen. Selbst eine geringe zusätzliche Risikoprämie von 0,5 Prozentpunkten bei den Finanzierungskosten würde zu zusätzlichen Ausgaben von rund 400 Millionen Euro pro Jahr führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zinsausgaben ohnehin bereits erheblich steigen, da die günstigen Anleihen auslaufen. Die Vergesellschaftung könnte damit über die hohen Immobilienrisiken (Entschädigung und Bewirtschaftung), die fallenden Steuereinnahmen und

die höheren Risikoprämien die endgültige Überschuldung Berlins besiegeln – und damit aufgrund fehlender Möglichkeiten auch einen sozialen Kahlschlag induzieren.

Ein Anstieg der Zinsen betrifft aber nicht nur den Staat, sondern alle Kreditnehmer. Dies gilt im Besonderen für alle Immobilieninvestitionen sowie alle von Artikel 15 Grundgesetz potenziell betroffenen Wirtschaftsbereiche, aber über die höheren Zinsen für Staatsanleihen auch alle anderen Kreditnehmer, da diese wiederum das Renditeniveau von Anleihen von Unternehmen und die Refinanzierungskosten von Banken beeinflussen. Insofern muss auch jeder Eigenheimkäufer und jeder kleine Unternehmensgründer mit zusätzlichen Belastungen rechnen, was die Investitionen insgesamt reduziert.

Schließlich sind zuletzt auch die Effekte auf das Bankensystem zu berücksichtigen. Mit der Vergesellschaftung sollen die zugunsten der kreditgebenden Banken eingetragenen, als Sicherheit dienenden Grundpfandrechte erlöschen und durch einen schuldrechtlichen Anspruch gegenüber den Kreditnehmern ersetzt werden. Die von der Vergesellschaftung bedrohten Unternehmen weisen typischerweise Fremdkapital von 70 Prozent aus. Würde die Entschädigung unterhalb des Werts der Kredite liegen – was bei geplanten Entschädigungssummen von unter 15 Milliarden Euro sehr wahrscheinlich ist – würde die Entschädigung nicht einmal zur Bedienung der Kredite reichen. Sofern die Kredite nicht anderweitig bedient werden können, zum Beispiel weil das Unternehmen in Folge der Vergesellschaftung Insolvenz anmeldet, entsteht auch bei den Banken ein substanzieller Schaden, der je nach Exposure auch substanzielle Effekte auf das Eigenkapital der Bank und damit ihre Kreditvergabemöglichkeiten hat. Noch gravierender ist aber, dass hier ein Szenario entstehen könnte, in dem ein oder mehrere Pfandbriefe ausfallen könnten, weil die versprochene Rückzahlung nicht vollständig erfolgt. Dies würde dem bewährten Finanzinstrument einen erheblichen Schaden zufügen und die Sicherheit, und damit auch die günstige Refinanzierung, in Frage stellen. Die Konsequenz könnten insgesamt höhere Finanzierungskosten für alle Marktteilnehmer sein.

6 Schlussfolgerungen

Eine Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin hätte gravierende Konsequenzen für das Land Berlin und für Deutschland insgesamt. Die eindrucksvollen internationalen Beispiele belegen, dass bei erzwungenen und nicht vollständig kompensierten Enteignungen die Marktteilnehmer mit Kapitalflucht reagieren und die Risikoprämien für Investitionen und Finanzierungen deutlich steigen. Übertragen auf Berlin geht die Vergesellschaftung einher mit zahlreichen Risiken in Folge unabsehbarer zusätzlicher Kosten für Entschädigungen, sinkender Steuereinnahmen aufgrund von Standortverlagerungen und nicht durchgeführter Investitionen sowie höherer zu zahlender Risikoprämien auf landeseigene Anleihen. Selbst wenn, wie im Gesetz des Berliner Senats vorgesehen, eine Vergesellschaftung erst zwei Jahre nach der Ankündigung durchgeführt wird, um eine Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht zu ermöglichen, wäre aufgrund der zu erwartenden Konsequenzen mit erheblichen Rückwirkungen auf Investitionsentscheidungen und Risikoprämien zu rechnen. Die Auswirkungen würden dabei über die ausgelösten internationalen Konflikte, die Schädigung des Finanzsystems und den verursachten Vertrauensbruch weit über Berlin hinausgehen.

Von der Umsetzung der Vergesellschaftung muss also dringend abgeraten werden, zumal zur Erreichung der Ziele – die in einer Abflachung der Mietenentwicklung und einer Verbesserung der sozialen Absicherung bedürftiger Mieter besteht – bessere Instrumente zur Verfügung stehen.

So besteht das Kernproblem des Berliner Wohnungsmarktes nicht in der Höhe der Mieten, schon gar nicht im Bestand, sondern in dem fehlenden Angebot. Eine deutliche Steigerung des Baulandangebots, etwa durch die Nutzung zentraler Flächen wie dem Tempelhofer Feld oder in Berlin Buch sowie den Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Aufstockung, könnten die Wohnungsmarktlage deutlich entspannen. Dabei könnten auch die Möglichkeiten der Konzeptvergabe genutzt werden, um gezielt den Bau kleinerer und einfacherer Wohnungen zu ermöglichen, aber auch mehr Sozialwohnungen oder altersgerechte Wohnungen.

Denkbar ist darüber hinaus der Kauf von Belegungsrechten im Bestand, um gezielt Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern, die ansonsten nur schwer eine Wohnung finden. Dies kann sowohl bisher von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen umfassen als auch spezifische Gruppen wie etwa Großfamilien oder Haushalte mit Migrationshintergrund. Private Wohnungsunternehmen dürften hier angesichts der Debatten der letzten Jahre Gesprächsbereitschaft zeigen. Weiterhin wäre auch denkbar, dass Berlin eine eigene Gesellschaft gründet, um Wohnraum für öffentliche Bedienstete bereitzustellen. Städte wie München oder Köln sind hier bereits seit langem aktiv, schließlich ist es oft für Angestellte aus den unteren Einkommensgruppen im öffentlichen Dienst schwer, eine bezahlbare Wohnung in Großstädten zu finden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Berlin immer noch über sechs landeseigene Wohnungsgesellschaften verfügt sowie mit der berlinovo über eine weitere Gesellschaft, die auch speziell möblierte Apartments anbietet. Insofern sind die Grundlagen für eine stärkere Fokussierung auf spezifische Zielgruppen, auch aus dem öffentlichen Dienst, längst gelegt.

Schließlich gilt, dass Investitionen in die soziale Infrastruktur die effektivste Form der Sozialpolitik darstellen. Soziale Infrastruktur wie Krankenhäuser, Schulen und Kindergärten bildet das unverzichtbare Rückgrat einer funktionierenden Gesellschaft, da sie den universellen Zugang zu Gesundheit, Bildung und Betreuung sicherstellt. Investitionen in diesen Bereichen sind insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen von entscheidender Bedeutung, da diese Haushalte stark auf ein verlässliches öffentliches Angebot angewiesen sind und – anders als wohlhabendere Haushalte – nicht einfach auf teure private Alternativen wie Privatschulen,

Nachhilfenetzwerke oder private Kinderbetreuung ausweichen können. Wenn die öffentliche Daseinsvorsorge unterfinanziert ist, leiden einkommensschwache Gruppen daher unverhältnismäßig stark unter Personalmangel, maroden Gebäuden oder fehlenden Kita-Plätzen. Ein gezielter finanzieller Ausbau der sozialen Infrastruktur ist somit weit mehr als nur eine bauliche Maßnahme; er ist der effektivste Hebel, um soziale Ungleichheit abzufedern, echte Chancengleichheit für Kinder unabhängig von ihrer Herkunft zu garantieren und den gesellschaftlichen Zusammenhalt nachhaltig zu sichern. Das Ziel für Berlin sollte daher darin bestehen, die wirtschaftlichen Chancen zu ergreifen, umso mehr Mittel zur Stärkung der sozialen Infrastruktur einsetzen zu können.

7 Abstract

The idea of socializing large private housing companies in Berlin and transferring them into a public law institution will play a major role in the upcoming Berlin election campaign. In addition to the legal questions regarding its legality, especially concerning compensation below market value, important economic questions arise which are addressed in this study. The core results are as follows:

- The Berlin housing market is strained because the housing supply is growing more slowly than demand. However, existing rents in Berlin have increased at a similar rate to consumer prices and are thus developing significantly slower than household incomes.
- Socialization would not be socially targeted, as over 40 percent of tenants have a household income above the median income. Furthermore, socialization does not help households looking for an apartment.
- The initiators calculate with very low modernization costs; additionally, integration costs resulting from the merger of numerous housing stocks are not taken into account. Given the goal of stable rents, this will either create additional risks for the Berlin budget, or the management will come at the expense of the quality of the housing stock and climate protection.
- International examples show that socializations/expropriations have always led to capital flight and significant markups on risk premiums, which has restricted the state's capacity to act.
- Looking at Berlin, it can also be assumed that investors will withdraw, which will have a negative impact on tax revenues. The withdrawal of investors will not be limited to real estate investors but will also extend to all other sectors potentially affected by Article 15 of the Basic Law (e.g., healthcare, the energy sector, and digital infrastructure).
- Given the international ownership structure of the companies to be socialized, significant international conflicts are to be expected, affecting not only Berlin but Germany as a whole.
- Finally, it is also to be expected that the state of Berlin, and Germany as well, will have to pay higher risk premiums on the capital markets. This significantly limits financial capabilities.

The socialization of companies, especially with compensation below market value, would represent a significant breach of trust to which both international and national investors would react. This could trigger unforeseeable chain effects. Socialization is therefore strongly discouraged, especially since the housing market situation could be addressed much better through an expansion of construction activity and a targeted social policy.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3-1: Entwicklung des Bevölkerungsstands Berlins seit 1990	9
Abbildung 3-2: Entwicklung der Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen von 2014 bis 2024 in Berlin (in Prozent).....	10
Abbildung 3-3: Lebenshaltungskosten, Mieten und Nettoeinkommen in Berlin 2014 bis 2024 (2020 = 100).....	11
Abbildung 3-4: Entwicklung der Angebotsmieten und der Anzahl der Inserate.....	12
Abbildung 3-5: Entwicklung der Angebotsmieten in den zehn größten Städten.....	12
Abbildung 3-6: Baufertigstellungen für die Jahre 2015 bis 2024	13
Abbildung 3-7: Verhältnis aus Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zum Wohnungsbedarf in ausgewählten Großstädten	14
Abbildung 5-1: Renditen französischer Staatsanleihen (zehnjährige Zinsbindung) und Spread zu entsprechenden deutschen Anleihen	22

Literaturverzeichnis

Acemoglu, Daron / Johnson, Simon, 2005, Unbundling Institutions, in: Journal of Political Economy, 113. Jg., Heft 5, S. 949–995

BBSR, 2024, Raumordnungsprognose 2045. Bevölkerungsprognose – aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024

Berlin Partner, 2025, Jahresbericht 2025, https://www.berlin-partner.de/fileadmin/user_upload/Jahresbericht_2025.pdf [1.4.2026]

Bernt, Matthias / Holm, Andrej, 2023, Vergesellschaftung senkt die Mieten. Kurzstudie zu den sozialen Effekten einer möglichen Vergesellschaftung von Wohnungen in Berlin, ONLINE-Studie 1/2023. URL: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studie_1-23_Vergesellschaftung.pdf [26.3.2026]

Burk, Kathleen / Cairncross, Alec, 1992, Goodbye, Great Britain: The 1976 IMF Crisis. Yale University Press, New York

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 2026, Rahmengesetz zur Regelung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nach Artikel 15 Grundgesetz, 82. Jahrgang, Nr. 9 vom 27. März 2026, <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/gvbl/g26090138.pdf> [30.3.2026]

Deschermeier, Philipp, 2024, IW-Bevölkerungsprognose 2024. Eine Datengrundlage zur Gestaltung der Herausforderungen des demografischen Wandels, in: IW-Trends, 51. Jg., Nr. 3, S. 65–88

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Die Landesabstimmungsleiterin Berlin, 2021, Amtliche Mitteilung zum Volksentscheid über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen, https://www.berlin.de/wahlen/abstimmungen/deutsche-wohnen-und-co-ent-eignen/amtliche-mitteilungen_broschuere_ve.pdf [30.3.2026]

Dornbusch, Rüdiger / Edwards, Sebastian, 1990, Macroeconomic populism. Journal of Development Economics, 32. Jg., Nr. 2, S. 247–277

Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“, 2023, Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen, Berlin

Feld, Lars et al., 2026, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026 des Rates der Immobilienweisen, in: ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.), Berlin

Holm, Andrej / Thonke, Friederike / Arpagaus, Gian, 2025, Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Kurzstudie im Auftrag von Deutsche Wohnen & Co enteignen, Berlin

Investitionsbank Berlin, 2025, IBB Wohnungsmarktbericht 2024, Berlin

Investitionsbank Berlin, 2026, IBB Wohnungsmarktbericht 2025, Berlin

Landesrechnungshof von Berlin, 2025, Jahresbericht 2025, Berlin

Langohr, Herwig M. / Viallet, Claude J., 1986, Compensation and wealth transfers in the French nationalizations 1981-1982, in: Journal of Financial Economics, 17. Jg., Nr. 2, S. 273–312

LEG, 2026, Geschäftsbericht 2025, Düsseldorf

Kapphan, A., 2002, Armut und Arbeitslosigkeit in den 1990er Jahren. In: Das arme Berlin, in: Stadt, Raum, Gesellschaft, 18. JG, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-663-09535-4_6

Raumordnungsprognose 2045: Bevölkerungsprognose – aktualisiert anhand der Ergebnisse des Zensus 2022, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)(Hrsg.), BBSR-Analysen KOMPAKT 13, Bonn

Sachs, Jeffrey / Wyplosz, Charles, 1986, The Economic Consequences of President Mitterrand, in: Economic Policy, 1. Jg., Heft 2, S. 261–322

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Mieten, Modernisierung und Mieterstruktur: Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich, IW Report 11/19, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2026, IW-Wohnindex Q4 2025. Der Eigentumsmarkt hat sich normalisiert, der Mietmarkt immer noch nicht entspannt, IW-Report, Nr. 3, Köln

Statistisches Bundesamt, 2026, Inflationsrate im März 2026 voraussichtlich +2,7 %, Pressemitteilung Nr. 108 vom 30. März 2026, Wiesbaden

Value AG, 2026, VALUE Marktdatenbank, Stand: 30.3.2026, <https://www.value-marktdaten.de/> [06.04.2026]

VivaWest, 2025, Jahresbericht 2024, Gelsenkirchen

Vonovia SE, 2022, Geschäftsbericht 2021, Bochum

Vonovia SE, 2026. Geschäftsbericht 2025, Bochum

Whitehead, Christine / Kleinman, Mark, 1986, Private Rented Housing in the 1980s and 1990s., Cambridge

Whitehead, Christine et al., 2023, Financialization in 13 cities – an international comparative report, The London School of Economics and Political Science in collaboration with the Knowledge Centre for Housing Economics, London