# WOHNRAUM SCHAFFEN, INVESTITIONEN SICHERN, EIGENTUM SCHÜTZEN.

## Positionierung der Berliner Wirtschaft zur Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände.

## Inhalt


Die Kernbotschaften auf einen Blick ..... 2
Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor ..... 3
Vergesellschaftung - Aktueller Stand der Diskussion ..... 3
Wir teilen das Ziel, aber nicht das Instrument ..... 4
Warum Vergesellschaftung das falsche Instrument ist ..... 4
- Soziale Marktwirtschaft als Fundament für den Wirtschaftsstandort ..... 4
- Vergesellschaftung geht am eigentlichen Problem vorbei ..... 5
- Vertrauen in den Investitionsstandort steht auf dem Spiel ..... 6
- Kreditvergabe und Immobilienfinanzierung geraten unter Druck ..... 7
- Hohe Risiken für den Berliner Landeshaushalt ..... 7

Was Berlin wirklich hilft ..... 9
Fazit: Kooperation statt Konfrontation ..... 10





IHK Berlin | Fasanenstr. 85 | 10623 Berlin | ihk.de/berlin

## Die Kernbotschaften auf einen Blick

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum liegt im Interesse von Wirtschaft und Stadtgesellschaft gleichermaßen. Eingriffe in Eigentumsrechte sind aus Sicht der Wirtschaft jedoch das falsche Instrument, um dieses Ziel zu erreichen. Stattdessen setzt die Berliner Wirtschaft auf einen lösungsorientierten Ansatz: schneller planen und genehmigen, Flächen aktivieren, seriell und modular bauen – und öffentliche Mittel dort einsetzen, wo die Wohnkostenbelastung tatsächlich zu hoch ist, statt Mieten nach dem Gießkannenprinzip zu subventionieren. Im Folgenden sind die Kernbotschaften der Wirtschaft in Bezug auf die Diskussion über eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zusammengefasst.

### 1. Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor

Die angespannte Wohnungsmarktlage ist längst auch ein wirtschaftliches Standortproblem. Ausreichend bezahlbarer Wohnraum liegt daher im Interesse von Wirtschaft und Stadtgesellschaft gleichermaßen. Statt soziale und wirtschaftliche Ziele gegeneinander auszuspielen, braucht es ein gemeinsames Verständnis der Wohnungsfrage als zentrale Zukunftsaufgabe der Stadt.

### 2. Das Ziel teilen wir – das Instrument nicht

Eine Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände ist aus Sicht der Wirtschaft das falsche Instrument, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Sie schadet dem Standort, ohne die strukturellen Ursachen der Wohnungsknappheit zu lösen.

- **Berlin fehlen Wohnungen – Vergesellschaftung schafft keine einzige zusätzliche.**
  Stattdessen bremst sie den Neubau aus und ist ungerecht gegenüber Wohnungssuchenden und Mietenden außerhalb der betroffenen Bestände, denen durch den Eingriff nicht geholfen wird.
- **Ein Eingriff in privates Eigentum untergräbt die Säulen der Sozialen Marktwirtschaft.**
  Damit sind zentrale Voraussetzung für Investitionen, Innovationen und Arbeitsplätze in Gefahr.
- **Die fiskalischen Risken sind erheblich – in jedem Entschädigungsmodell.**
  Jeder Euro, der für Entschädigungen verwendet wird, fehlt für wichtige Zukunftsinvestitionen in den Standort.
- **Als erstmalige Anwendung von Art. 15 GG hätte der Eingriff eine enorme Signalwirkung.**
  Berlin droht, an Attraktivität im Wettbewerb um Unternehmen, Talente, Innovationen und Investitionen zu verlieren.
- **Eine Löschung von Grundpfandrechten beschädigt das Bankensystem und die Kreditvergabe.**
  Dadurch wird die künftige Immobilienfinanzierung am Standort gehemmt.
- **Es droht ein Zielkonflikt zwischen bezahlbarem Wohnen und energetischen Sanierungen.**
  Die Klimaschutzziele des Landes geraten dadurch in Gefahr.

### 3. Berlin braucht Kooperation statt Konfrontation

Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt lässt sich nur gemeinsam mit der Wirtschaft lösen. Berlin braucht dafür ein investitionsfreundliches Umfeld, die konsequente Nutzung vorhandener Wohnungsbaupotenziale und politisch Verantwortliche, die in der schwierigen Interessenabwägung konsequente Entscheidungen für mehr Wohnungsbau treffen.

## Bezahlbares Wohnen wird zum Standortfaktor

Berlin wächst. Getragen von ihrer wirtschaftlichen Dynamik und hohen Attraktivität für Menschen aus dem In- und Ausland, hat die Hauptstadt in den letzten 15 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von gut 11 Prozent erlebt; bis 2040 wird sie Prognosen zufolge zu einer Metropole mit über vier Millionen Einwohnern anwachsen. Was für den Wirtschaftsstandort neue Chancen eröffnet, hat zugleich einen enormen Druck auf den Wohnungsmarkt ausgelöst. Längst hat die steigende Nachfrage nach Wohnraum das Angebot überholt und zu einer strukturellen Wohnraumknappheit geführt.

Verschärft wird die Lage durch einen Einbruch der Neubautätigkeit. Dessen Ursachen - Zinsniveau, Baukosten und regulatorische Anforderungen - sind primär bundesweit. In Berlin kommen standortspezifische Faktoren hinzu: überlange Genehmigungsverfahren, ein dichtes Geflecht aus Vorgaben, Standards und Nachweisen sowie anhaltende Unsicherheit durch die Vergesellschaftungsdebatte und den vom Bundesverfassungsgericht aus kompetenzrechtlichen Gründen inzwischen aufgehobenen Mietendeckel. Die Neubauziele der Stadt wurden in den letzten Jahren regelmäßig verfehlt.

Die Folge: Mit schätzungsweise 0,8 bis 1,6 Prozent weist Berlin eine der niedrigsten Leerstandsquoten Deutschlands auf; für einen funktionierenden Markt mit normaler Fluktuationsreserve gelten mindestens 3 Prozent als erforderlich. Die durchschnittlichen Angebotsmieten bei Neuvermietung haben sich durch die Wohnraumknappheit seit 2012 mehr als verdoppelt.

Die angespannte Lage ist längst auch zu einen wirtschaftlichen Standortproblem geworden: 95 Prozent der Berliner Unternehmen sehen neuen Wohnraum als entscheidend für die Fachkräftesicherung; drei von zehn Unternehmen berichten, dass Auszubildende in den vergangenen fünf Jahren Stellen aufgrund fehlenden Wohnraums nicht angetreten haben. Fast jeder sechste Ausbildungsbetrieb hat bereits wohnraumbedingte Kündigungen erlebt. Besonders für kleine und mittlere Unternehmen wird die Wohnraumfrage damit zu einem konkreten Rekrutierungs- und Bindungsproblem.

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum liegt daher im Interesse von Wirtschaft und Stadtgesellschaft gleichermaßen. Statt soziale und wirtschaftliche Ziele gegeneinander auszuspielen, braucht es ein gemeinsames Verständnis der Wohnungsfrage als zentrale Zukunftsaufgabe der Stadt.

## Vergesellschaftung - Aktueller Stand der Diskussion

Die Frage nach Lösungen für die Wohnungsfrage beschäftigt Berlin bereits seit vielen Jahren. Beim Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ im September 2021 stimmten rund 59 Prozent der Teilnehmenden dafür, den Senat zur Erarbeitung eines Vergesellschaftungsgesetzes nach Art. 15 des Grundgesetzes aufzufordern. Für die Einordnung wichtig: Zur Abstimmung stand 2021 kein Gesetzentwurf, sondern ein rechtlich unverbindlicher Beschluss.

Infolgedessen beschloss das Berliner Abgeordnetenhaus im März 2026 ein Rahmengesetz, das die allgemeinen Voraussetzungen definiert, unter denen Güter der Daseinsfürsorge - etwa Wohnungs- oder Infrastrukturbestände - aus Gründen des Gemeinwohls in Gemeineigentum überführt werden könnten. Das Rahmengesetz tritt erst nach einer zweijährigen Frist in Kraft und ermöglicht von sich aus keine Vergesellschaftung – konkrete Eingriffe bedürften separater Anwendungsgesetze.

Parallel strebt die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ einen weiteren Volksentscheid über einen eigenen, 2025 vorgelegten Gesetzentwurf an. Dieser sieht vor, die Bestände privatwirtschaftlicher Immobilienkonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin – insgesamt etwa 220.000 bis 240.000 Wohnungen – in eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen und dort dauerhaft gemeinwohlorientiert zu bewirtschaften. Landeseigene Unternehmen, Genossenschaften sowie gemeinnützige und religiöse Träger sind nach aktuellem Entwurf ausgenommen. Bestehende Grundpfandrechte sollen erlöschen. Die Entschädigung soll deutlich unter dem Verkehrswert liegen und über eine 100-jährige Schuldverschreibung aus künftigen Mieteinnahmen finanziert werden.

Die Kostenschätzungen für den Eingriff gehen weit auseinander: Die amtliche Schätzung des Senats beziffert eine verkehrswertnahe Entschädigung auf bis zu 36 Mrd. Euro zuzüglich Nebenkosten; die Initiative kalkuliert nach einem eigenen Modell mit 8 bis 18 Mrd. Euro.

**Rechtslage zu Art. 15 GG auf einen Blick: Was ist gesichert, was umstritten, was ungeklärt?**

- **Gesichert:** Art. 15 GG ist geltendes Verfassungsrecht; Vergesellschaftung ist per se kein verfassungswidriges Instrument, wurde bisher aber noch nie angewendet. Die Expertenkommission des Senats hielt eine Vergesellschaftung mehrheitlich für grundsätzlich zulässig.
- **Umstritten:** Reichweite der Landeskompetenz; zulässige Höhe und Form der Entschädigung; der Umgang mit Grundpfandrechten; die Verhältnismäßigkeit gegenüber milderen Mitteln sowie die Frage, ob Wohnungsunternehmen überhaupt „Grund und Boden" i.S.v. Art. 15 GG sind.
- **Ungeklärt:** Es existiert keinerlei Rechtsprechung zu Art. 15 GG. Jedes Anwendungsgesetz müsste voraussichtlich langjährige Verfahren bis zum Bundesverfassungsgericht durchlaufen.

## Wir teilen das Ziel, aber nicht das Instrument

Die Anliegen hinter dem Volksentscheid von 2021 sind ernst zu nehmen: Schutz vor Mietsteigerungen und ausreichend bezahlbarer Wohnraum in einer wachsenden Stadt. Hinter dem Votum von rund einer Million Berlinerinnen und Berlinern steht die reale Erfahrung steigender Angebotsmieten und fehlenden Wohnraums. Das Ziel, hierfür eine Lösung zu finden, teilt die Berliner Wirtschaft ausdrücklich. Der Dissens betrifft nicht das Ziel, sondern das Instrument.

An drei Maßstäben sollte sich jede wohnungspolitische Maßnahme messen lassen: Erhöht sie das Angebot? Erreicht sie zielgenau die Haushalte, die Unterstützung brauchen? Steht ihr Aufwand im Verhältnis zur Wirkung?

Eine Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände verfehlt alle drei Maßstäbe, und wird daher von der Mehrheit der Berliner Unternehmen abgelehnt.

Zur Transparenz gehört zudem die Reichweite der Debatte: Teile der Befürworter verbinden mit Art. 15 GG ausdrücklich eine ordnungspolitische Systementscheidung, die weit über die Wohnungsfrage hinausgeht. So wurde ein Mitglied der Expertenkommission öffentlich mit der Aussage zitiert, Art. 15 ermögliche die demokratische Entscheidung, „die Marktwirtschaft zu beenden". Das ist als politische Position legitim – es macht aber deutlich, dass in dieser Debatte mehr verhandelt wird als Mieten.

## Warum Vergesellschaftung das falsche Instrument ist

Eine Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände ist aus Sicht der Wirtschaft das falsche Instrument, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen: Sie schadet dem Standort, ohne die strukturellen Ursachen der Wohnungsknappheit zu lösen.

### Soziale Marktwirtschaft als Fundament für den Wirtschaftsstandort

Die Berliner Wirtschaft bekennt sich zu den Grundprinzipien der Sozialen Marktwirtschaft. Wirtschaftliche Freiheit, verlässliche Eigentumsrechte, fairer Wettbewerb und klare staatliche Rahmenbedingungen sind kein Selbstzweck, sondern Grundlage für Investitionen, Innovation und Beschäftigung - und damit auch für die Finanzierung starker

öffentlicher Leistungen am Standort. Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) und Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) gehören dabei zusammen: Eigentum verpflichtet – es bleibt aber grundsätzlich geschützt.

Gerade in einer Phase hoher Investitionsbedarfe braucht Berlin Vertrauen, Planungssicherheit und Kooperation mit privaten, genossenschaftlichen und öffentlichen Akteuren – keine neue Unsicherheit über die Verlässlichkeit von Eigentums- und Investitionsbedingungen.

**Exkurs: Enteignung und Vergesellschaftung – wo liegt der Unterschied?**

- **Enteignung** (Art. 14 GG) betrifft einzelne Grundstücke oder Vermögenswerte und dient einem konkreten öffentlichen Zweck, etwa dem Bau einer Straße oder Bahntrasse. Sie setzt eine gesetzliche Grundlage und eine angemessene Entschädigung voraus.
- **Vergesellschaftung** (Art. 15 GG) geht deutlich weiter: Sie ermöglicht die Überführung ganzer Eigentumskategorien - Grund und Boden, Naturschätze, Produktionsmittel - in Gemeineigentum. Ziel ist nicht ein einzelnes Projekt, sondern die systemische Neuordnung wirtschaftlicher Strukturen. Art. 15 GG wurde bislang noch nie angewendet.

**Vergesellschaftung geht am eigentlichen Problem vorbei**

Die Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Wohnungsbestände wird häufig als schnelle Antwort auf steigende Mieten und knappen Wohnraum dargestellt. Tatsächlich geht der Markteingriff jedoch am eigentlichen Problem vorbei: der strukturellen Angebotsknappheit.

1. **Kein zusätzlicher Wohnraum.** Vergesellschaftung schafft keine einzige neue Wohnung, sondern verändert lediglich die Eigentümerstruktur bestehender Bestände. Haushalten, die eine Wohnung suchen, hilft dieser Eigentümerwechsel nicht. Die zentrale Engpassgröße des Berliner Wohnungsmarkts – das Angebot – wird dadurch nicht adressiert.
2. **Keine Entlastung für den Großteil der Mietenden:** Von rund 1,75 Millionen Berliner Mietwohnungen wären nach den aktuellen Plänen etwa 220.000 bis 240.000 von einer Vergesellschaftung betroffen – weniger als 14 Prozent des Mietwohnungsbestands. Selbst wenn Mieten im vergesellschafteten Bestand abgesenkt würden, wäre der Eingriff ungerecht ggü. Wohnungssuchenden, und damit auch jungen Menschen, Auszubildenden und zuziehende Beschäftigten, sowie dem Großteil der Mietenden außerhalb des betroffenen Bestands, denen nicht geholfen wird.
3. **Investitionen in Neubau und Bestand werden abgewürgt.** Wer befürchten muss, dass Neubauvorhaben einer nächsten Vergesellschaftungswelle unterliegen könnten, preist dieses Risiko in Renditeanforderungen ein oder investiert andernorts – das gilt für Neubau ebenso wie für Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung. Die Folge wäre ein drohender Stillstand beim privaten Neubau - ein Risiko, das sich eine Stadt mit über 200.000 fehlenden Wohnungen nicht leisten kann. Hinzu kommt ein drohender Verfall der Bestände. Die Leidtragenden sind am Ende Wohnungssuchende und Mietende.
4. **Lock-in-Effekte verringern das verfügbare Angebot.** Günstigere Mieten im vergesellschafteten Bestand würden die Umzugsbereitschaft und dadurch das effektiv verfügbare Wohnungsangebot senken. Dadurch wird die Wohnungssuche zusätzlich erschwert und es drohen weitere, angebotsbedingte Preissteigerungen bei Angebotsmieten außerhalb der betroffenen Bestände.
5. **Das eigentliche Problem liegt bei der Neuvermietung.** Eine Begrenzung bzw. Absenkung von Bestandsmieten geht am Kern des Problems vorbei, denn: Bereits heute sind Bestandsmieter deutlich besser gestellt als wohnungssuchende Haushalte. Während sich die Angebotsmieten seit 2012 mehr als verdoppelt haben, liegen die Bestandsmieten in Berlin – sowohl landeseigener als auch privater Gesellschaften - weiterhin deutlich

niedriger und sind im Verhältnis zur Einkommensentwicklung im Laufe der letzten Jahre sogar relativ günstiger geworden.

6. **Entlastung nach dem „Gießkannenprinzip".** Von gedeckelten bzw. abgesenkten Mieten würden alle Haushalte im vergesellschafteten Bestand profitieren, unabhängig vom Einkommen. Angesichts der Tatsache, dass mehr als 40 Prozent der Mieter über ein Haushaltseinkommen oberhalb des Medians verfügen, wäre der Eingriff entsprechend sozialpolitisch ineffizient. Zielgenau ist das Gegenteil: Wohnungsmarktpolitische Maßnahmen sollten sich stärker an Bedürftigkeit orientieren. Eine pauschale Mietsubventionierung setzt öffentliche Mittel weniger zielgenau ein als beispielsweise Wohngeld oder subjektbezogene Förderung.
7. **Betroffen wären nicht nur „Konzerne".** Anteilseigner börsennotierter Wohnungsunternehmen sind auch Fonds, Versicherungen und private Altersvorsorgesparer. Hinzu kommen Versorgungswerke und Stiftungen, die weltweit Immobilienkapital anlegen. Wertverluste durch eine Entschädigung deutlich unter Wert träfen damit breite Anlegerschichten bis in die private Altersvorsorge hinein, ebenso wie Leistungserträge deutscher Versorgungswerke und die Erträge internationaler Stiftungen. Eine Dimension, die erhebliche internationale Auswirkungen haben dürfte.

**Vertrauen in den Investitionsstandort steht auf dem Spiel**

Eigentumsschutz und Rechtssicherheit sind Grundpfeiler eines attraktiven Investitionsstandorts. Die Vergesellschaftungsdebatte stellt beides infrage und sendet damit ein verheerendes Signal an Investoren. Es droht ein nachhaltiger Vertrauensverlust, der weit über die Grenzen Berlins hinausgeht.

- **Verlässlichkeit des Rechtsstandorts in Gefahr:** Debatten über die Vergesellschaftung privatwirtschaftlicher Unternehmen bewegen sich auf verfassungsrechtlich unsicherem Terrain, da zentrale Fragen, von der Gesetzgebungskompetenz über den Anwendungsbereich bis hin zur Ausgestaltung der Entschädigung, rechtlich umstritten und bislang ungeklärt sind. Diese Unsicherheiten bergen das Risiko langwieriger rechtlicher Auseinandersetzungen und unklarer Eigentumsverhältnisse und würden den Neubau in Berlin viele Jahre lang ausbremsen.
- **Erstmalige Anwendung von Art. 15 GG.** Ein bislang noch nie angewendetes Instrument, das ursprünglich im Nachkriegsdeutschland als Kompromiss zwischen der entstehenden Sozialen Marktwirtschaft und gemeinwirtschaftlichen Ordnungsvorstellungen Eingang ins Grundgesetz gefunden hat, würde praktisch umgesetzt und damit politisch normalisiert. Da die Verfassungsnorm neben „Grund und Boden" auch „Produktionsmittel" und „Naturschätze" erfasst, hätte die erstmalige Anwendung Signalwirkungen über den Wohnungssektor hinaus.
- **Präzedenzwirkung.** Ein erfolgreiches Beispiel in Berlin könnte politische Begehrlichkeiten wecken, Vergesellschaftung auch in anderen Sektoren der Daseinsfürsorge, wie dem Gesundheitswesen oder dem Energiesektor, sowie in anderen Bundesländern zu prüfen.
- **Ausstrahlung auf den Standort Deutschland.** Als Hauptstadt wird Berlin überregional und international wahrgenommen. Eine Vergesellschaftung würde daher nicht als lokales Einzelereignis gelesen, sondern als möglicher Kurswechsel der wirtschaftspolitischen Grundlinien in Deutschland. Kommt es infolgedessen zu geringeren Ansiedlungen und sinkender Steuerkraft, müssten die fiskalischen Folgen zudem über den bundesstaatlichen Finanzkraftausgleich teilweise von anderen Ländern mitgetragen werden. Damit wäre Vergesellschaftung eine Entscheidung Berlins mit Kosten, die nicht allein Berlin trägt. Vertrauen ist dabei asymmetrisch: schnell verspielt, nur langsam zurückzugewinnen.

**Kreditvergabe und Immobilienfinanzierung geraten unter Druck**

Eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen zu nicht-marktwertorientierten Entschädigungssummen bei einem gleichzeitigen Erlöschen bestehender Grundpfandrechte droht, die Immobilienfinanzierung am Standort in Zukunft deutlich zu erschweren bzw. zu verteuern.

- **Substanzieller Schaden bei finanzierenden Banken.** Große Wohnungsbestände sind regelmäßig über Bankkredite finanziert und über Grundpfandrechte besichert. Der Gesetzentwurf von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen" sieht vor, dass eingetragenen Grundpfandrechte erlöschen. Träfe eine Entschädigung deutlich unter Markt- bzw. Kreditwert mit dem Wegfall der Sicherheiten zusammen, drohen den finanzierenden Banken Verluste, die ihre Eigenkapitalbasis und damit ihre Kreditvergabemöglichkeiten beeinträchtigen.
- **Höhere Kosten für künftige Immobilienfinanzierung.** Unabhängig vom Einzelfall gilt: Können Kreditsicherheiten durch staatliche Eingriffe entwertet werden, müssen Banken dieses politische Risiko aus regulatorischen Gründen in künftigen Finanzierungen berücksichtigen. Mögliche Folgen sind höhere Zinsen, strengere Kreditbedingungen und zusätzliche Eigenkapitalanforderungen - nicht nur für große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, sondern potenziell auch für mittelständische Bauträger, private Investoren sowie landeseigene und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, die die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen" ausnehmen will. Zudem könnten auch weitere Bereiche der Daseinsfürsorge betroffen sein, die perspektivisch in den Fokus von Vergesellschaftungsdebatten geraten.
- **Pfandbrief als wichtiges Refinanzierungsinstrument in Gefahr.** Es steht zu befürchten, dass durch den Eingriff auch die von Banken ausgegebenen und bislang durch Grundpfandrechte besicherten Pfandbriefe an Sicherheit verlieren. Der Pfandbrief zählt seit Jahrzehnten zu den verlässlichsten Refinanzierungsinstrumenten; seine Schwächung würde Refinanzierungskosten von Banken und damit Finanzierungskosten für Investitionen insgesamt erhöhen.

**Hohe Risiken für den Berliner Landeshaushalt**

Durch die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen würde der ohnehin angespannte Berliner Landeshaushalt weiter unter Druck geraten. Zu den potenziell milliardenschweren Entschädigungskosten kämen die organisatorische Eingliederung der Bestände in öffentlich-rechtliche Strukturen sowie langfristige Ausgaben für die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung. Gleichzeitig drohen höhere Finanzierungskosten für das Land Berlin infolge einer möglichen Bonitätsverschlechterung sowie ein Rückgang von Steuereinnahmen. Jeder Euro, der für Entschädigungen verwendet wird, fehlt für wichtige Zukunftsinvestitionen in den Standort.

**Entschädigungskosten in Milliardenhöhe:**

- **Verkehrswertnahe Entschädigung:** Eine verkehrswertnahe Entschädigung würde das Land nach amtlicher Schätzung unmittelbar mit bis zu 36 Milliarden Euro zuzüglich erheblicher Nebenkosten belasten. Angesichts der angespannten Haushaltslage ist diese Summe nicht finanzierbar, ohne wichtige Zukunftsinvestitionen über Jahre hinweg massiv zu beschneiden.
- **Modell der Initiative:** Das von „Deutsche Wohnen & Co. enteignen" vorgeschlagene Modell einer Entschädigung von 40-60 Prozent des Verkehrswerts bei gleichzeitiger Finanzierung über 100-jährige Schuldverschreibungen aus künftigen Mieteinnahmen würde die Risken des Eingriffs für das Land nur verlagern, jedoch nicht beseitigen. Damit einher gingen 1) erhebliche Haftungsrisiken für das Land Berlin, da eine Finanzierung voraussichtlich nur mit einer Landeshaftung möglich wäre 2) erhebliche Wertverluste bei Eigentümern und Kreditgebern mit den weiter oben beschriebenen Folgen für die Finanzierungsmärkte 3) maximale verfassungsrechtliche Unsicherheit, da insbesondere die Höhe der Entschädigung mit hoher Wahrscheinlichkeit Gegenstand langwieriger gerichtlicher Auseinandersetzungen bis hin zum Bundesverfassungsgericht wäre.

**Hinzu kommen Folgekosten, unabhängig von der Entschädigungshöhe:**

- **Organisatorische Eingliederung in öffentlich-rechtliche Strukturen:** Die Überführung von bis zu 240.000 Wohnungen in eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts erfordert den Aufbau eines Unternehmens mit eigenen IT-, Personal- und Verwaltungsstrukturen. Dieser organisatorische Neuaufbau wäre mit erheblichen finanziellen und administrativen Herausforderungen verbunden. Die Annahme, eine zentrale Verwaltung erzeuge automatisch Effizienzgewinne, ist kritisch zu hinterfragen. Faktisch müsste zunächst ein neues Unternehmen mit entsprechenden Strukturen, ausrechender Belegschaft und Prozessen aufgebaut werden.
- **Bewirtschaftung, Instandhaltung, Modernisierung:** Berlin übernähme dauerhaft die Verantwortung für Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der betroffenen Wohnungsbestände. Ob die notwendigen Investitionen angesichts steigender Material- und Baukosten und zugleich begrenzten Mieten finanzierbar sind, ist offen; es steht zu befürchten, dass ein Zielkonflikt zwischen bezahlbarem Wohnen, soliden öffentlichen Finanzen und notwendigen Sanierungen entsteht - und damit Druck auf die Klimaschutzziele des Landes, für deren Erreichung die energetische Sanierung des Bestands eine entscheidende Rolle spielt.
- **Bonitätsrisiko für das Land Berlin:** Sollte eine Vergesellschaftung das Vertrauen von Investoren in die finanzielle Verlässlichkeit des Standorts schwächen, würde sich die Refinanzierung des ohnehin stark verschuldeten Landes weiter verteuern. Bereits ein zusätzlicher Risikoaufschlag von 0,5 Prozentpunkten auf neue Schulden würde den Berliner Haushalt jährlich mit rund 400 Millionen Euro zusätzlich belasten und den Spielraum für Zukunftsinvestitionen spürbar einengen.
- **Opportunitätskosten:** Berlin droht aktuell eine Haushaltsnotlage. Eine Konsolidierung des Landeshaushalts ist in den kommenden Jahren unumgänglich. Jeder Euro, der dauerhaft in Erwerb, Verwaltung und Sanierung eines übernommenen Bestands gebunden wird, steht nicht mehr für Schulen und Bildung, Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutzinvestitionen, soziale Leistungen - und vor allem nicht für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums - zur Verfügung.
- **Bedrohung von Steuereinnahmen und Arbeitsplätzen:** Der Eingriff in bestehende Eigentumsstrukturen droht die Attraktivität Berlins als Investitions- und Wirtschaftsstandort nachhaltig zu schädigen. Geringere Unternehmensansiedlungen, ausbleibende Investitionen bzw. Standortverlagerungen könnten die wirtschaftliche Dynamik der Stadt deutlich bremsen und langfristig zu sinkenden Steuereinnahmen und einer Gefährdung von Arbeitsplätzen führen.

## Was Berlin wirklich hilft

Bis 2040 müssen in Berlin über 200.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Diese Anstrengung kann nur gemeinschaftlich geleistet werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind inzwischen hoch verschuldet, ihre Investitionsspielräume entsprechend begrenzt. Die Deckung des Wohnungsbedarfs wird daher auch künftig erhebliche privatwirtschaftliche Investitionen erfordern.

Der überwiegende Teil des Berliner Wohnungsbestandes wurde historisch durch private Investoren, private Eigentümer, Genossenschaften und private Wohnungsunternehmen geschaffen. Auch künftig wird zusätzlicher Wohnraum nur mit erheblichem privatem Kapital entstehen können.

Dafür braucht es einen Kurswechsel in der Wohnungsbaupolitik - nicht mehr staatliche Eingriffe, sondern bessere Rahmenbedingungen.

**Was Berlin zur nachhaltigen Entspannung des Wohnungsmarktes wirklich hilft:**

1. **Pro-Bauen-Mentalität in Politik und Verwaltung verankern.** Die Leitfrage bei jeder Planungs- und Genehmigungsentscheidung muss lauten, wie Wohnungsbau möglich wird – nicht, warum er nicht möglich ist. Bei Zielkonflikten muss der dringende Wohnraumbedarf stärker in die Abwägung einfließen. Entscheidungen dürfen nicht zwischen Behörden und Zuständigkeiten liegen bleiben. Wohnungsbau ist Teil der Lösung und muss von allen beteiligten Behörden als gesamtstädtische Aufgabe verstanden werden.
2. **Genehmigungen verbindlich beschleunigen.** Fristen konsequent anwenden, Genehmigungsfiktionen ausweiten, parallele Prüfungen ermöglichen und Verfahren vollständig digital und medienbruchfrei abwickeln. Bebauungsplanverfahren beschleunigen und stärker standardisieren.
3. **Vorhandene Flächenpotenziale aktivieren.** Nachverdichtung, Aufstockung, Dachgeschossausbau, Umnutzung geeigneter Bestandsgebäude und große Wohnungsbaupotenziale gezielt nutzen.
4. **Modulares und serielles Bauen konsequent fördern.** Standardisierte Bauweisen verkürzen Bauzeiten, senken Kosten und machen zusätzlichen Wohnraum schneller verfügbar. Genehmigungs- und Vergabeverfahren sollten diese Bauformen gezielt unterstützen, einschließlich berlinweit einheitlicher Typengenehmigungen.
5. **Tempelhofer Feld: eine neue demokratische Entscheidung ermöglichen.** Die Berliner Wirtschaft respektiert den Volksentscheid von 2014. Zwölf Jahre später hat sich die Lage am Wohnungsmarkt jedoch grundlegend verändert. Berlin sollte den Berlinerinnen und Berlinern deshalb eine neue, ergebnisoffene Abstimmung über eine behutsame Randbebauung ermöglichen – auf Basis konkreter Pläne, die den Charakter des Feldes wahren und tausende zusätzliche Wohnungen schaffen könnten. Direkte Demokratie gilt in beide Richtungen: Wer das Votum von 2021 ernst nimmt, kann eine erneute Befragung zum Feld nicht verweigern.
6. **Artenschutz frühzeitig und einheitlich klären.** Berlinweiten Artenschutzleitfaden mit verbindlichen Standards für Gutachten, Kartierungen, Bewertungsmethoden sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einführen. Wiederkehrende Konflikte (etwa Fledermäuse, Gebäudebrüter, Zauneidechsen sowie Kreuz- und Wechselkröten) brauchen belastbare Standardlösungen.
7. **Konflikte vor dem Bebauungsplan lösen.** Artenschutz, Erschließung, soziale Infrastruktur und weitere Zielkonflikte müssen am Anfang des Verfahrens geprüft werden. Nachforderungen und Umplanungen nach jahrelanger Planung müssen die Ausnahme werden.
8. **Investitionsfähigkeit wiederherstellen.** Verlässliche Rahmenbedingungen für den Neubau, ein klares Nein zur Vergesellschaftung sowie wirtschaftlich tragfähige Förderbedingungen für den Neubau. Insbesondere braucht es bessere Förderkonditionen für bezahlbaren, privat finanzierten Wohnraum und einen Abbau bestehender Hemmnisse im Steuer- und Erbbaurecht.
9. **Kooperation statt staatlicher Alleinlösungen.** Berlin braucht eine engere Zusammenarbeit zwischen privaten Investoren, Genossenschaften, landeseigenen Unternehmen und der öffentlichen Hand – etwa in verbindlichen

Bündnissen mit wechselseitigen Zusagen. Die Wohnungsfrage lässt sich nur durch die Bündelung aller verfügbaren Kräfte und Investitionspotenziale lösen.

10. **Azubiwohnen gezielt ausbauen.** Wohnraum für Auszubildende muss Teil der Berliner Wohnungsbau- und Fachkräftestrategie werden. Das Azubiwerk sollte dabei als zentrales Steuerungselement Bedarfe bündeln, geeignete Standorte für Azubiwohnheime identifizieren, Kooperationen zwischen Land, Bezirke, Wohnungswirtschaft, Kammern und Unternehmen koordinieren und Projekte verlässlich voranbringen.

## Fazit: Kooperation statt Konfrontation

Berlin braucht mehr bezahlbaren Wohnraum – darüber besteht kein Dissens. An diesem Ziel gemessen ist Vergesellschaftung das falsche Instrument: Sie schafft keine einzige zusätzliche Wohnung, wirkt sozialpolitisch unpräzise, bindet öffentliche Mittel und Verwaltungskraft auf Jahrzehnte und erzeugt jahrelange Rechts- und Investitionsunsicherheit. Der bessere Weg ist eine gemeinsame Kraftanstrengung für schnelleres Planen und Bauen, die Aktivierung von Flächen und gezielte soziale Unterstützung. Die Berliner Wirtschaft steht dafür als Partner bereit.

**Hinweis zum Meinungsbildungs- und Erstellungsprozess:** Das vorliegende Positionspapier wurde zwischen Mai und August 2026 von einem eigens hierfür eingerichteten Arbeitskreis des IHK-Ausschusses „Wachsende und Lebendige Stadt“ erarbeitet und anschließend in den zuständigen Gremien der IHK Berlin beraten. Die Position der IHK Berlin basiert auf einer Abwägung unterschiedlicher Sichtweisen ihrer Mitgliedsunternehmen und gibt die mehrheitlich getragene Auffassung wieder. Einzelne Mitgliedsunternehmen sehen in einer Vergesellschaftung einen möglichen Beitrag zur Lösung wohnungspolitischer Herausforderungen. Diese Einschätzung wurde berücksichtigt und in den Beratungs- und Abwägungsprozess einbezogen.

**Ansprechpartner**

Verena Linz
**+49 30 31510-785**
**verena.linz@berlin.ihk.de**

Peter Rau
**+49 30 31510-608**
**peter.rau@berlin.ihk.de**

Christopher Gocza
**+49 30 31510-218**
**christopher.gocza@berlin.ihk.de**