



Prof. Dr. Alcaay Kamis FRICS
Professur für Strategisches
Management und Controlling,
EBZ Business School

INTRO

Die Berliner Wohnungspolitik steht möglicherweise vor einem grundlegenden Kurswechsel. Nach der Abgeordnetenhauswahl vom September 2026 haben Linke, Grüne und SPD ein Sondierungspapier vorgelegt, das weitreichende Eingriffe in den Wohnungsmarkt vorsieht. Dazu zählen eine Begrenzung der Mietsteigerungen bei landeseigenen Wohnungsunternehmen, die Vergesellschaftung großer privater Wohnungsbestände und ambitionierte Neubauziele. Doch wie tragfähig sind diese Vorhaben – wirtschaftlich, rechtlich und finanziell? Prof. Dr. Alcaay Kamis von der EBZ Business School unterzieht die wohnungspolitischen Pläne einer kritischen Analyse. Seine Berechnungen zeigen, dass das Ziel von

100.000 Baugenehmigungen bis 2031 keineswegs mit ebenso vielen fertiggestellten Wohnungen gleichzusetzen ist. Auch die geplante Vergesellschaftung von rund 153.000 Wohnungen wirft erhebliche Finanzierungsfragen auf. Die vorgesehene Entschädigungsobergrenze von 16 Milliarden Euro dürfte sich unter den angenommenen Bedingungen nur mit zusätzlichen Belastungen oder Einschränkungen refinanzieren lassen. Hinzu kommt die angespannte Haushaltslage Berlins. Besonders widersprüchlich erscheint Kamis die Absicht, Mieter bei der Kaltmiete zu entlasten und zugleich zusätzliche Einnahmen durch Steuern und Gebühren zu erzielen, die teilweise auf die Betriebskosten umgelegt werden können. Seine zentrale These: Die Berliner Wohnungskrise ist vor allem eine Angebotskrise. Mietbegrenzungen und veränderte Eigentumsverhältnisse schaffen keinen zusätzlichen Wohnraum.

Drei Deckel, kein Fundament

Das Berliner Sondierungsergebnis von Linke, Grünen und SPD vom 17. Oktober 2026 im Faktentest

1 Zusammenfassung

Das Sondierungspapier „Mehr gemeinsam, mehr Berlin“ nennt die Wohnungskrise „die entscheidende soziale Frage der Zukunft“.¹ Die Antwort der drei Parteien besteht im Kern aus drei Deckeln: auf den Mieten der landeseigenen

Wohnungsunternehmen, auf der Entschädigung für vergesellschaftete Bestände und auf deren Eingangsmieten. Was fehlt, ist das Fundament, auf dem solche Deckel tragen könnten, nämlich ein ausfinanziertes Angebot. Der vorliegende Beitrag prüft das Papier an den verfügbaren Daten. Das Neubauziel erweist sich als Genehmigungsziel

1. Die Linke Berlin, Bündnis 90/Die Grünen Berlin, SPD Berlin (2026): Mehr gemeinsam, mehr Berlin. Sondierungsergebnis vom 17.10.2026, S. 3. Seitenangaben im Folgenden nach der gedruckten Paginierung.



ohne Fertigstellungstermin. Die Vergesellschaftung trägt sich beim heutigen Zinsniveau nur unter Annahmen, die mit dem eigenen Mietendeckel, dem eigenen Modernisierungsanspruch oder dem eigenen Konsolidierungskurs kollidieren. Und die verabredete Suche nach Mehreinnahmen über Steuern und Gebühren kann allen Mietern über die zweite Miete nehmen, was die Deckel einem Teil von ihnen über die Kaltmiete geben.

Kernaussagen

1. **Neubau.** 100.000 Genehmigungen in sechs Jahren entsprechen 16.667 pro Jahr und sind erreichbar; 2022 lag die Zahl bei 16.968. Fertige Wohnungen sind es bis 2031 nicht. Bei einer mittleren Abwicklungsdauer von 36 Monaten wird rund die Hälfte des Programms erst in der folgenden Wahlperiode bezugsfertig.
2. **Vergesellschaftung.** Nach den Kriterien des Papiers sind rund 152.700 Wohnungen betroffen, 84 Prozent davon bei Vonovia. Der Deckel von 16 Mrd. Euro entspricht rund 105.000 Euro je Wohnung und 62 Prozent des bilanzierten Verkehrswerts. Bei Refinanzierungskosten von 3,7 bis 4,5 Prozent trägt er sich nur, wenn die Anstalt weniger investiert als die Landeseigenen, die Mieten stärker erhöht als deren neuer Deckel oder rund 4,8 Mrd. Euro Eigenkapital aus dem Landeshaushalt erhält. Der Wohnungsbestand wächst in keinem dieser Fälle.
3. **Recht und Ausweichen.** Bis das Berliner Rahmengesetz Ende März 2028 in Kraft tritt, besteht keine Verfügungssperre. Die kleineren Betroffenen können ihren Überhang bis dahin an Dritte unterhalb der Schwelle veräußern; die Vergesellschaftung schrumpft dann auf einen einzigen Konzern. Ein fixer Gesamtdeckel ohne Verteilungsmaßstab gefährdet zudem die Entschädigungsregelung insgesamt.
4. **Haushalt und zweite Miete.** Ein Land, dessen Haushaltslage im Stabilitätsbericht 2026 als auffällig gilt, will eine Anstalt kapitalisieren und die Landeseigenen ge-

gen Ertragsausfälle absichern. Zugleich sucht es Mehreinnahmen von mindestens 400 Mio. Euro jährlich „insbesondere durch Steuer- und Gebührenerhöhungen“ (S. 24). Grundsteuer, Wasser, Abwasser und Straßenreinigung sind umlagefähige Betriebskosten.

1 Einordnung

Die Wahl vom 20. September 2026 hat die Berliner Mehrheitsverhältnisse umgekehrt. Die Linke wurde mit 25,7 Prozent erstmals stärkste Kraft, vor CDU (18,8), AfD (16,3), Grünen (14,3) und SPD (12,1). Nach der Neuauszählung in Spandau verfügen Linke, Grüne und SPD über 91 der 153 Sitze; die Mehrheit liegt bei 77.²

Das Sondierungsergebnis umfasst 25 Seiten und zwei Anlagen. Das Wohnungskapitel steht an erster Stelle und ist mit rund fünfeinhalb Seiten das umfangreichste Fachkapitel. Es handelt sich um ein Rahmendokument; der Ausgabepfad, an dem die meisten Zusagen hängen, soll erst in den Koalitionsverhandlungen festgelegt werden (S. 23).

Gemessen wird das Papier an zwei Thesen, die ich in dieser Reihe vertreten habe. Erstens: Wir haben kein Kaltmietenproblem, sondern ein Angebots- und Wohnkostenproblem.³ Zweitens: Vergesellschaftung ist eine wohnungspolitische Fiktion, weil sie Eigentum verschiebt, aber keine Wohnung schafft.⁴ Das Sondierungspapier ist der erste regierungsfähige Versuch, diese Fiktion in einen Gesetzeszeitplan zu überführen, und damit ihr Praxistest. Die Modellrechnungen legen ihre Parameter jeweils offen.

2 Neubau: genehmigt ist nicht gebaut

Das Papier will „von 2026 bis 2031 100.000 Baugenehmigungen erreichen, diese sollen in 100.000 neue Wohnungen münden“ (S. 3). Das Genehmigungsziel von 16.667 pro Jahr ist empirisch gedeckt: 2022 genehmigte Berlin 16.968 Wohnungen, 2024 nur 9.772, 2025 wieder 13.754.⁵

2. Endgültiges Wahlergebnis nach Neuauszählung, berichtet u. a. von dpa, 12.10.2026; Bundeszentrale für politische Bildung (2026): Wahl zum Abgeordnetenhaus Berlin 2026.
3. Kamis, A. (2024): Wir haben kein Kaltmietenproblem. In: Immobilienanalyse, Ausgabe 33, S. 9–11.
4. Kamis, A. (2026): Vergesellschaftung als wohnungspolitische Fiktion. In: Immobilienanalyse, Folge 50.
5. Abgeordnetenhaus Berlin, Drs. 19/25244 vom 24.02.2026; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung 50/2026 (endgültige Werte 2025).

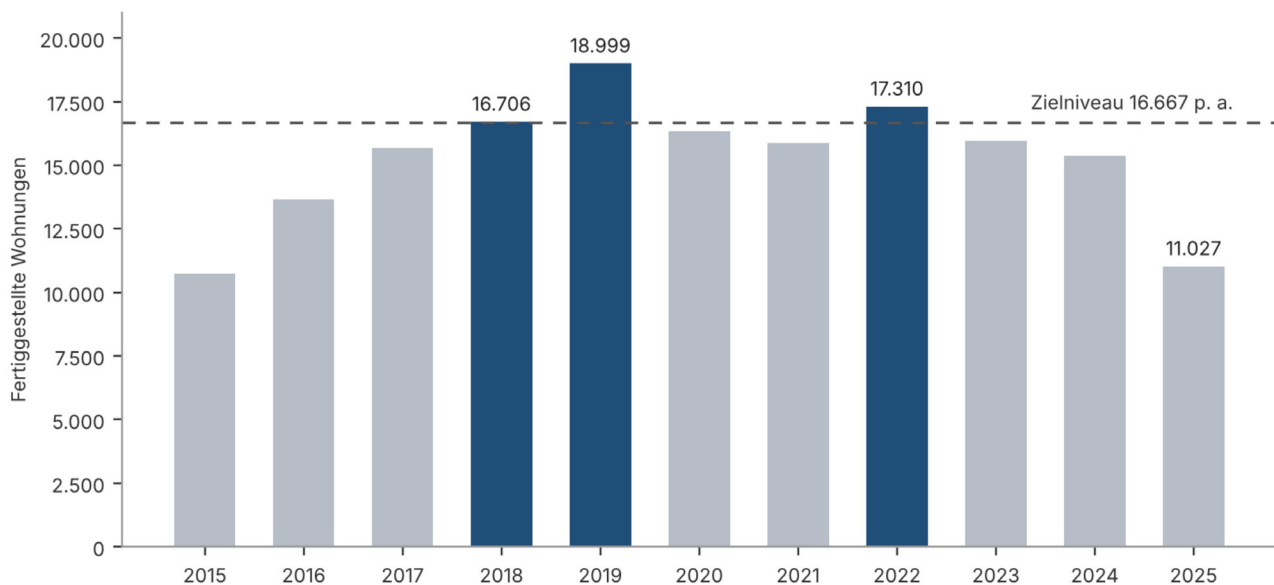


Abbildung 1: Fertiggestellte Wohnungen in Berlin 2015 bis 2025 und erforderliches Jahresniveau. Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zeitreihe Baufertigstellungen; eigene Darstellung. Dunkel: Jahre auf oder über 16.667 Fertigstellungen.

Einen Termin für die Fertigstellung nennt das Papier nicht, und gerade darin liegt der Mangel. Ein neues Wohngebäude benötigte in Berlin 2025 im Mittel 36 Monate von der Genehmigung bis zur Fertigstellung.⁶ Bis Ende 2031 können damit nur die Genehmigungen der Jahre 2026 bis 2028 fertig werden, also rund 50.000 Wohnungen. Rund die Hälfte des Programms fällt in die nächste Wahlperiode. Selbst diese erste Hälfte verlangt ein Fertigstellungsniveau, das Berlin seit 2015 nur in drei von elf Jahren erreicht hat (Abbildung 1).

Der Ausgangspunkt ist eine Delle, kein Sockel. 2025 wurden 11.027 Wohnungen fertig, nur 9.524 davon in Neubauten (2024: 14.632). Der Bauüberhang in Wohngebäuden sank auf 48.394 Wohnungen, von denen 15.784 noch nicht begonnen waren; 3.055 Genehmigungen sind 2025 erloschen.⁷ Beim Zielniveau reicht der Überhang für knapp drei Jahre. Die Trägerquote verschärft das Problem. Mindestens die Hälfte des Neubaus sollen Landeseigene und gemeinwohlorien-

tierte Akteure leisten (S. 3), also rund 8.300 Wohnungen pro Jahr. Die sechs Landeseigenen haben von 2022 bis 2025 zusammen 18.896 Wohnungen fertiggestellt, im Mittel rund 4.700 pro Jahr.⁸ Selbst wenn die Genossenschaften ihren bisherigen Beitrag halten, müssten die Landeseigenen ihre Neubauleistung deutlich steigern, und das unter einem 2-Prozent-Mietendeckel (Abschnitt 3).

Zugleich verengt das Papier die Flächenkulisse. Es strebt bis 2030 „Netto-Null-Versiegelung“ an und führt das Berliner Klimaanpassungsgesetz sowie die EU-Wiederherstellungsverordnung als Stütze an (S. 3). Keines der beiden Regelwerke verlangt dieses Ziel. Das Klimaanpassungsgesetz vom 7. November 2025 enthält zur Versiegelung lediglich Soll-Vorgaben; Art. 8 der Verordnung (EU) 2024/1991 untersagt einen Nettoverlust an städtischen Grünflächen und Baumüberschirmung, nicht an unversiegelter Fläche.⁹ Hinzu kommen der Ausschluss einer Randbebauung des

6. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Statistischer Bericht F II 2 – j/25, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang im Land Berlin 2025.

7. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026), a. a. O.; Pressemitteilung 59/2026 vom 22.05.2026.

8. Senatskanzlei Berlin, Pressemitteilung vom 19.05.2026 zur Bestandsentwicklung der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

9. Berliner Klimaanpassungsgesetz vom 07.11.2025, GVBl. S. 542, insbesondere §§ 7 und 8; Verordnung (EU) 2024/1991 über die Wiederherstellung der Natur, Art. 8.



Tempelhofer Feldes und der Vorrang des Baumerhalts (S. 8). Der Fortschrittsbericht zum StEP Wohnen 2040 stellt einem Bedarf von 211.000 Wohnungen ein Flächenpotenzial von 213.000 gegenüber.¹⁰ Jede weitere Restriktion zehrt an einem Puffer, der praktisch nicht existiert, und drängt den Neubau in Aufstockung, Nachverdichtung und Büroumbau, also in die teuersten und langsamsten Segmente.

Für private Bauherren hebt das Papier die Quote mietpreisgebundener Wohnungen in der kooperativen Baulandentwicklung von 30 auf 50 Prozent (S. 3 f.). Seit 2014 hat das Modell rund 30.500 Wohnungen vertraglich gesichert, davon 7.300 mit Miet- und Belegungsbindung.¹¹ Die Quote erzeugt gebundene Wohnungen nur proportional zu den Projekten, die überhaupt zustande kommen. Eine höhere Quote ohne Förderung, die den Quersubventionsbedarf schließt, erhöht deshalb nicht die Zahl gebundener Wohnungen, sondern die Zahl nicht begonnener Projekte.

3 Regulierung

Mietenaufsicht und § 5 WiStG. Ab 2027 soll eine Mietenaufsicht Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verfolgen; das dafür notwendige Personal sagt das Papier zu (S. 4). Der Engpass liegt allerdings nicht im Vollzug, sondern im Tatbestand. § 5 WiStG setzt die Ausnutzung eines geringen Angebots voraus. Nach ständiger Rechtsprechung muss der Mieter darlegen, dass er sich mangels Alternativen auf die Miete einlassen musste, und das geringe Angebot ist am gesamten Gemeindegebiet zu messen.¹² Eine Landesbehörde kann diese Hürde nicht absenken. Der Bundesrat hat die Streichung des Ausnutzungsmerkmals bereits vorgeschlagen; die Bundesregierung verweist auf eine Expertengruppe Mietrecht, die bis Ende 2026 berichten soll.¹³ Bis der Bundestag entscheidet, verfolgt die neue Behörde einen Tatbestand, der in der Praxis kaum nachweisbar ist. Den Mietwucher nach § 291

StGB ordnet das Papier folgerichtig der Staatsanwaltschaft zu (S. 5); dessen Voraussetzungen, eine Zwangslage oder Unerfahrenheit des Mieters, liegen noch höher.

WBS-Quote für private Bestände. Binnen eines Jahres soll ein Wohnraumbewirtschaftungsgesetz eine verbindliche WBS-Quote für Bestandswohnungen sowie Instandhaltungsrücklagen großer Vermieter einführen (S. 5). Nach Einschätzung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages dürfte eine Sozialwohnungsquote grundsätzlich in die Landeskompentenz fallen, auch wenn Belegungsbindung und Mietbegrenzung kombiniert werden.¹⁴ Eine isolierte Mietobergrenze bliebe dagegen Bundesrecht, weil der Bund das Mietpreisrecht in §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt hat.¹⁵ Berlin hat diese Grenze 2021 schon einmal ausgetestet und verloren. Entscheidend ist daher die Konstruktion: als öffentlich-rechtliche Belegungsbindung tragfähig, als verdeckter Mietendeckel angreifbar. Offen ist die Kompetenz für eine Pflicht zu Instandhaltungsrücklagen, für die das Mietrecht kein Vorbild kennt. Ein erneuter Kompetenzstreit im Segment, das die Hälfte des Neubaus liefern soll, würde die Risikoprämie jeder Investitionsentscheidung in der Stadt erhöhen.

Mietendeckel für die Landeseigenen. Die Mieten der landeseigenen Unternehmen sollen um höchstens 2 Prozent pro Jahr steigen (S. 5). Die geltende Kooperationsvereinbarung erlaubt bis Ende 2027 bis zu 2,9 Prozent jährlich auf die Summe der Bestandsmieten; 2 Prozent entsprach bereits der Vereinbarung von 2017.¹⁶ Für die 374.472 Wohnungen der sechs Gesellschaften ergibt sich bei einer Durchschnittsmiete von 7,09 Euro/m² und angenommenen 62 m² je Wohnung eine Sollmiete von rund 1,98 Mrd. Euro. Die Kappungsdifferenz zum bisher zulässigen Pfad beträgt 18 Mio. Euro im ersten Jahr, 98 Mio. Euro im fünften Jahr und kumuliert 285 Mio. Euro. Das ist eine Obergrenze, weil der Rahmen nicht in jedem Jahr voll ausgeschöpft wurde. Es ist aber zugleich eine dauerhafte Größe, weil die Lücke

10. Senatskanzlei Berlin, Pressemitteilung vom 16.06.2026 zum Fortschrittsbericht StEP Wohnen 2040.

11. Senatskanzlei Berlin, Pressemitteilung vom 12.01.2021; die Quote von 30 Prozent gilt seit dem 01.08.2018, zuvor 25 Prozent.

12. BGH, Urteil vom 28.01.2004, VIII ZR 190/03; BGH, Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04.

13. BT-Drs. 21/1397; Bundestag Nr. 375/2025.

14. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2026): Gesetzgebungskompetenz für die Einführung einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen, WD 3-3000-110/25 vom 16.01.2026.

15. BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 (Berliner Mietendeckel).

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, gültig ab 01.01.2024; zur Vorgängerregelung Pressemitteilung vom 05.04.2017.



Unternehmen	Bestand (Stichtag)	Überführbar nach Selbstbehalt
Vonovia inkl. Deutsche Wohnen	138.195 (30.06.2026; strategisches Portfolio Region Berlin inkl. Umland)	rund 128.200
Heimstaden	rund 20.000 (2023)	rund 10.000
Adler Group	17.455 (31.12.2025)	rund 7.500
Covivio	rund 17.000 (2022)	rund 7.000
D.V.I., TAG, Grand City	jeweils unter 10.000	nicht erfasst
Summe		rund 152.700

Tabelle 1: Von der Vergesellschaftung erfasste Bestände

Quellen: Vonovia SE, Halbjahresbericht 2026; Adler Group, Geschäftsbericht 2025; empirica (2026), Tabelle 1; Berechnung: Vor Abzug von Umlandbeständen und Neubauten ab 2021.

ohne Gegenfinanzierung Jahr für Jahr weiterwächst. Die Zusage, die Investitionsfähigkeit der Landeseigenen „wird gewährleistet“, ist deshalb eine Haushaltszusage, die nirgends beziffert wird.

Der Deckel wirkt zudem im günstigsten Segment der Stadt. Die Landeseigenen vermieten im Bestand zu durchschnittlich 7,09 Euro/m² und damit unter dem Mittelwert des Mietpiegels 2026 von 7,71 Euro/m². Berlins Engpass ist nicht die Höhe dieser Mieten, sondern der Zugang zu ihnen: Die Leerstandsquote ist von 3,6 Prozent (2011) auf 1,6 Prozent (2024) gefallen, die Wohnfläche pro Kopf liegt mit 39,9 m² unter dem Wert von 2011.¹⁷ Ein Deckel auf ohnehin niedrige Bestandsmieten verbessert die Lage der Versorgten. Für Wohnungssuchende ändert er nichts, und über seltenere Umzüge verringert er das Angebot, das frei wird. In der Literaturschau von Kholodilin finden 14 von 17 Studien steigende Mieten im unregulierten Segment, alle 14 einschlägigen Studien eine Fehlallokation von Wohnraum und 25 von 26 eine geringere Umzugsmobilität.¹⁸ Diese Befunde beziehen sich auf Marktregulierungen. Ein Deckel für öffentliche Vermieter ist ein Sonderfall; der Mechanismus seltenerer Umzüge bei Mieten unter Marktniveau gilt aber auch dort.

4 Vergesellschaftung

Erfasst werden private Unternehmen ab 10.000 Wohnungen in Berlin, mit einem Selbstbehalt von 10.000 Wohnungen. Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Akteure und nach dem 1. Januar 2021 errichtete Wohnungen sind ausgenommen, eine Enteignung nach Art. 14 GG ist ausgeschlossen. Die Entschädigung wird „bei 16 Mrd. Euro unter der Maßgabe gedeckelt, dass die fiskalische Tragfähigkeit gewährleistet wird“, ausdrücklich auch „für den Fall der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen“. Die Eingangsmiete darf die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigen; danach gilt die Kooperationsvereinbarung der Landeseigenen (S. 7).

Mengengerüst. Der Volksentscheid von 2021, der 59,1 Prozent der gültigen Stimmen erhielt, zielte auf Unternehmen ab 3.000 Wohnungen und rund 243.000 Einheiten.¹⁹ Die Sondierung erfasst deutlich weniger (Tabelle 1).

Die von der Linken genannten rund 160.000 Wohnungen lassen sich mit den veröffentlichten Bestandszahlen nicht nachvollziehen. Zwei Befunde sind festzuhalten. Erstens handelt es sich der Sache nach um eine Lex Vonovia, denn 84 Prozent des überführbaren Bestands gehören einem

17. empirica (2026): Untersuchung zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf den Berliner Wohnungsmarkt, Bearbeitung H. Simons, Berlin, Juni 2026, Tabelle 2.

18. Kholodilin, K. A. (2024): Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. In: Journal of Housing Economics 63, 101983.

19. Landesabstimmungsleiterin Berlin, Endgültiges Ergebnis vom 15.10.2021; Amtliche Mitteilung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ (2021).



Szenario	Reinertrag Jahr 1 (Mio. Euro)	Nettoanfangsrendite auf 16 Mrd.	Tragbare Entschädigung (Mrd. Euro)	Erforderlicher Mietpfad p. a.
S1: Modellansätze ImmoWertV (367 Euro/WE, 14,40 Euro/m ² , Mietausfall 2 %)	721	4,5 %	14,9	1,0 %
S2: II. BV, Bestände ab 32 Jahren (372 Euro/WE, 18,62 Euro/m ² , 2 %)	680	4,3 %	14,1	1,3 %
S3: wie S2 zuzüglich nicht umlagefähiger Betriebskosten (3,60 Euro/m ²) und Modernisierung (12 Euro/m ²)	534	3,3 %	11,1	2,4 %

Tabelle 2: Tragfähigkeit des Entschädigungsdeckels nach Bewirtschaftungsstandard
Erforderlicher Mietpfad: konstante jährliche Mietsteigerung, bei der der Barwert der Liquiditätssalden über 40 Jahre null ist.

einzigem Konzern. Zweitens erfasst die Sondierung, gemessen an den rund 243.000 Wohnungen von 2021, nur rund 63 Prozent. Ein Teil der Differenz ist seither an Landeseigene verkauft worden, der Rest bleibt durch Schwelle und Selbstbehalt außen vor.

Bewertung des Deckels. 16 Mrd. Euro für rund 152.700 Wohnungen ergeben rund 104.800 Euro je Einheit. Vonovia bilanziert seine Berliner Bestände zum 30. Juni 2026 mit 2.769 Euro/m² beziehungsweise rund 170.300 Euro je Wohnung; die durchschnittliche Wohnfläche von rund 61,5 m² ergibt sich aus Verkehrswert, Wertansatz je Quadratmeter und Einheitenzahl.²⁰ Der Deckel entspricht rund 62 Prozent davon, ein Abschlag von rund 38 Prozent. Die amtliche Kostenschätzung zum Volksentscheid lag bei 118.500 bis 148.100 Euro je Wohnung. Das Land selbst hat bei seinen Ankäufen mehr bezahlt: 2019 rund 159.000 Euro je Einheit (Gewobag von ADO), 2021 rund 167.000 Euro zum Ertragswert (Vonovia und Deutsche Wohnen an Howoge, Berlinovo und degewo) und 2024 höchstens 156.000 Euro (Vonovia an Howoge, einschließlich Bauland-

reserven).²¹ Der Deckel liegt damit 33 bis 37 Prozent unter den Preisen, die Berlin in den vergangenen sieben Jahren selbst für vergleichbare Bestände gezahlt hat.

Modellrechnung. Die Tragfähigkeitsklausel des Papiers lässt sich überprüfen. Grundlage sind die Kennzahlen von Vonovia Berlin: 152.700 Wohnungen, 61,5 m² im Mittel und eine Ist-Miete von 8,26 Euro/m². Daraus folgt ein Rohertrag von 931 Mio. Euro jährlich. Die Bewirtschaftungskosten werden in drei Szenarien angesetzt. Unterstellt sind eine vollständige Fremdfinanzierung als Annuität über 40 Jahre zu 3,7 Prozent und eine jährliche Kostensteigerung von 2,5 Prozent (Tabelle 2).²²

S3 ist kein pessimistisches Szenario. Die Landeseigenen wenden für Instandhaltung und Modernisierung derzeit 30 bis 39 Euro/m² auf.²³ Auch der Zins ist der günstigste vertretbare Wert. Berliner Landesanleihen rentierten auf Basis der Börsenkurse vom 16. Oktober 2026 mit rund 3,7 Prozent (Fälligkeit 2035) und rund 4,0 Prozent (Fälligkeit 2046); für eine Finanzierung über 40 Jahre ist das lange

20. Vonovia SE (2026): Halbjahresbericht 2026, Portfoliodaten Region Berlin: 23.534,2 Mio. Euro Verkehrswert, 2.769 Euro/m², 138.195 Wohneinheiten; Flächenableitung eigene Berechnung.

21. Senatsverwaltung für Finanzen, Pressemitteilung vom 17.09.2021 (rund 14.750 Wohnungen und 450 Gewerbeeinheiten für rund 2,46 Mrd. Euro); Senatskanzlei, Pressemitteilung vom 24.04.2024 (4.495 Wohnungen und Bauland für rund 700 Mio. Euro); zur Transaktion 2019 Legal Tribune Online vom 27.09.2019 (rund 5.800 Wohnungen für 920 Mio. Euro).

22. Kostenansätze: Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben auf 2026; Verwaltungs- und Instandhaltungskosten nach §§ 26, 28 II. BV in der ab 01.01.2026 geltenden Höhe; Ansätze für nicht umlagefähige Betriebskosten und Modernisierung nach Rechnungshof von Berlin (2024): Beratungsbericht nach § 88 Abs. 2 LHO zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt, S. 10 ff.

23. degewo AG, Konzernlagebericht 2025; Gewobag, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2025.



Zins	Annuität 40 J.	Saldo S1	Saldo S2	Saldo S3	Mietpfad S3
3,0 %	692	+29	-12	-158	2,0 %
3,7 %	773	-52	-92	-239	2,4 %
4,0 %	808	-88	-128	-275	2,6 %
4,5 %	869	-149	-189	-336	2,9 %

Tabelle 3: Liquiditätssaldo im ersten Jahr nach Zinsniveau (Mio. Euro)

Die Tilgung baut Vermögen auf; ein negativer Saldo bezeichnet einen Finanzierungsbedarf, keinen Vermögensverlust

Ende maßgeblich, und der Rechnungshof setzt für eine Anstalt öffentlichen Rechts 4,5 Prozent an.²⁴ Tabelle 3 zeigt die Liquiditätssalden im ersten Jahr.

Ob der Deckel trägt, entscheidet damit der Bewirtschaftungsstandard. Mit Modellkosten genügt ein Mietpfad von 1,0 bis 1,3 Prozent jährlich. Mit einem Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget auf dem Niveau des Rechnungshofs benötigt die Anstalt dauerhaft 2,4 Prozent, mehr als der neue Deckel für die Landeseigenen zulässt; zum Zinssatz des Rechnungshofs sind es 2,9 Prozent und damit exakt das Höchstmaß der geltenden Kooperationsvereinbarung. Die dritte Möglichkeit ist Eigenkapital. Mit einer Quote von 30 Prozent, wie sie das IMK unterstellt, genügen in S3 rund 1,25 Prozent Mietsteigerung; das Land müsste dafür jedoch 4,8 Mrd. Euro einlegen, gut 10 Prozent eines Jahreshaushalts. Die Vergesellschaftung ist also nur tragfähig, wenn die Anstalt weniger in die Bestände investiert als die Landeseigenen, die Mieten stärker anhebt als deren neuer Deckel oder der Landeshaushalt mitten in der Konsolidierung Milliarden zuschießt. Jede dieser Bedingungen steht im Widerspruch zu einem anderen Kapitel desselben Papiers.

Andere Berechnungen kommen zu abweichenden Werten, weil sie mit anderen Mieten, Standards und Mengen arbeiten. Eine Studie im Auftrag der Initiative hält bei 7 Euro/m² Ausgangsmiete und 1 Prozent Mietsteigerung 10 bis 17 Mrd. Euro für refinanzierbar,²⁵ das IMK 13,5 Mrd. Euro für rund 210.000 Wohnungen bei 30 Prozent Eigenkapital aus dem Landeshaushalt.²⁶ Der Rechnungshof ermittelte für 29 beziehungsweise 36 Mrd. Euro in den ersten zehn Jahren einen Zuschussbedarf von rund 0,7 bis 1,0 Mrd. Euro jährlich. Mit 16 Mrd. Euro liegt der Deckel am oberen Rand dessen, was selbst die Befürworter für refinanzierbar halten.

Rechtsrisiko des Deckels. Für die Entschädigung gilt Art. 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 GG entsprechend (Art. 15 Satz 2 GG). Die Mehrheit der Expertenkommission hält eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswerts für zulässig.²⁷ Das Berliner Rahmengesetz bestimmt dagegen den Verkehrswert als „Ausgangspunkt“.²⁸ Ein Abschlag von rund 38 Prozent muss sich aus einer gerechten Abwägung für jeden Betroffenen ergeben. Ein fixer Gesamtbetrag genügt der Junktimklausel, die Art und Ausmaß der Entschädigung im Gesetz verlangt (Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG), nur zusammen mit einem gesetzlichen Verteilungsmaßstab. Fehlt dieser

24. Rendite eigene Berechnung aus Börsenkursen der Anleihen des Landes Berlin; Rechnungshof von Berlin (2024), a. a. O., S. 27. Zum Vergleich: Rendite zehnjähriger Bundesanleihen am 13.10.2026: 3,43 Prozent (Deutsche Bundesbank).

25. Holm, A.; Thonke, F.; Arpagaus, G. (2025): Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Kurzstudie im Auftrag von Deutsche Wohnen & Co enteignen, Berlin.

26. Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (2026): Policy Brief 225; Hans-Böckler-Stiftung, Pressemitteilung vom 25.09.2026.

27. Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ (2023): Abschlussbericht, Berlin, Juni 2023, S. 15, 64 ff.

28. Berliner Rahmengesetz zur Überführung in Gemeineigentum nach Art. 15 GG, GVBl. Nr. 9 vom 27.03.2026, S. 138, § 5 Abs. 2.



oder ist der Betrag zu niedrig, droht mehr als eine Nachzahlung: Da die Gerichte nicht über die gesetzliche Grundlage hinaus entschädigen dürfen,²⁹ müssten sie nach Art. 100 GG vorlegen. Im Ergebnis stünde die Verfassungswidrigkeit zumindest der Entschädigungsregelung.

Zeitplan. Finanzierungskonzept 2027, Gesetzesentwurf Mitte 2028, Überführung ein Jahr nach Verkündung: Das ergibt frühestens Mitte 2029. Auf diesem Weg liegen drei Hürden. Das Rahmengesetz tritt erst 24 Monate nach seiner Verkündung in Kraft, also Ende März 2028; eine Normenkontrolle war angekündigt, ein Antrag ist bislang nicht bekannt. Bayern hat am 16. Juni 2026 eine Normenkontrolle für den Fall angekündigt, dass Berlin vergesellschaftet; 2020 genügten 284 Bundestagsabgeordnete, um den Mietendeckel nach Karlsruhe zu bringen. Und der Koalitionsausschuss von Union und SPD hat am 2. Juli 2026 vereinbart, Landesvergesellschaftungen privater Mietwohnungsbestände durch Bundesgesetz auszuschließen.³⁰ Ein Entwurf liegt nicht vor, und die Bundesjustizministerin hält ein pauschales Verbot für „sicher nicht möglich“. Ob ein reines Sperrgesetz Sperrwirkung nach Art. 72 Abs. 1 GG entfaltet und die Erforderlichkeitsklausel des Art. 72 Abs. 2 GG erfüllt, der Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG unterliegt, ist zweifelhaft.³¹ Eine Überführung vor dem Ende der Wahlperiode 2031 ist unter diesen Bedingungen nicht realistisch.

5 Ausweichstrategien der Betroffenen

Können die Unternehmen der Vergesellschaftung durch Umstrukturierung zuvorkommen? Die Antwort fällt differenziert aus, und sie verändert den Charakter des Vorhabens.

Konzerninterne Aufspaltung. Eine Verteilung des Bestands auf Tochtergesellschaften mit jeweils weniger als 10.000 Wohnungen läuft ins Leere. Die Expertenkommis-

sion empfiehlt eine Zurechnung in Anlehnung an § 290 HGB, der Gesetzesentwurf der Initiative vom September 2025 sieht sie ausdrücklich gegen Aufspaltungen vor; das Aktienrecht folgt in §§ 16 bis 18 AktG derselben Logik.³² Jedes ernsthafte Anwendungsgesetz wird so zurechnen.

Aufteilung und Einzelverkauf. Die Umwandlung in Wohnungseigentum bedarf in ganz Berlin bis Ende 2030 einer Genehmigung, in Milieuschutzgebieten zusätzlich nach § 172 BauGB. Die Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs beträgt nach § 577a BGB in Verbindung mit der Berliner Verordnung zehn Jahre. Die Zahl der Umwandlungen ist von 28.783 (2021) auf 1.552 (2024) gefallen.³³ Als Strategie in fünf- oder sechsstelligem Umfang scheidet dieser Weg aus.

Ersatzneubau und gemeinnützige Töchter. Ein Abriss, um die Ausnahme für Wohnungen ab 2021 zu nutzen, wäre genehmigungspflichtige Zweckentfremdung. Die Ausgliederung in eine gemeinnützige Tochter nach § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO scheitert an der Vermögensbindung; der Wert ginge dem Konzern ebenso verloren.

Verkauf an Dritte in Paketen. Wirksam ist nur ein tatsächlicher Kontrollverlust. Da jeder Erwerber bis zu 10.000 Wohnungen halten darf, ohne selbst erfasst zu werden, können Heimstaden, Adler und Covivio ihren Überhang von jeweils 7.000 bis 10.000 Wohnungen an einen oder zwei nicht verbundene Käufer abgeben. Als Asset Deal fallen 6 Prozent Grunderwerbsteuer an. Als Share Deal bleibt der Vorgang steuerfrei, wenn weniger als 90 Prozent der Anteile übergehen.³⁴ Nach § 290 HGB begründet eine verbleibende Beteiligung von gut 10 Prozent ohne beherrschenden Einfluss keine Konzernzugehörigkeit; ob das Anwendungsgesetz weiter zurechnet, ist offen. Für Vonovia ist dieser Weg verbaut. Rund 128.000 Wohnungen müssten an mindestens 13 Erwerber gehen. Bei rund 150.000 Euro je Einheit wären das etwa 19 Mrd. Euro, gut

29. BVerfGE 58, 300 (Nassauskiesung).

30. Beschluss des Koalitionsausschusses vom 02.07.2026; beck-aktuell vom 22.09.2026; zur Ankündigung Bayerns dpa vom 16.06.2026.

31. Vgl. Verfassungsblog vom 06.07.2026: Ein bundesweites Vergesellschaftungsverbot?

32. Expertenkommission (2023), a. a. O., S. 9 ff., 35; Deutsche Wohnen & Co enteignen (2025): Entwurf eines Vergesellschaftungsgesetzes vom 26.09.2025, § 2 Abs. 7 und 8.

33. § 250 BauGB in der bis 31.12.2030 verlängerten Fassung i. V. m. der Berliner Umwandlungsverordnung ab 01.01.2026; Senatskanzlei, Pressemitteilung vom 11.11.2025; Kündigungsschutzklausel-Verordnung Berlin, verlängert bis 2033.

34. § 1 Abs. 2a und 2b GrEStG (Zehnjahreszeitraum) sowie § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG.



das Sechsfache des Berliner Wohninvestmentvolumens von 2,9 Mrd. Euro im Jahr 2024,³⁵ und das unter einem politischen Risiko, das Käufer mit Abschlägen einpreisen.

Das Zeitfenster. Das Rahmengesetz sieht ein Anzeige- und Untersagungsrecht für Rechtsgeschäfte vor, die eine Vergesellschaftung umgehen (§ 6 Abs. 2 und 3). Es tritt aber erst Ende März 2028 in Kraft, und die zuständige Behörde bestimmt erst das Anwendungsgesetz. Bis dahin besteht keine Verfügungssperre. Ein Stichtag, der bereits vollzogene Verkäufe nachträglich erfassen soll, wirft Fragen der echten Rückwirkung auf. Schutzwürdiges Vertrauen entfällt nach der Rechtsprechung im Regelfall erst mit dem Gesetzesbeschluss, gewiss nicht mit einem Sondierungspapier. Gegenüber einem Dritterwerber, dessen Bestand unter der Schwelle liegt, hilft ein Stichtag ohnehin nicht, denn dessen Eigentum ist eigenständig geschützt.

Das wahrscheinlichste Szenario. Die kleineren Betroffenen veräußern ihren Überhang vor 2028 an private Erwerber unterhalb der Schwelle. Für die Mieter ändert sich dadurch nichts, die Vergesellschaftung schrumpft auf einen einzigen Konzern, und die Gleichheitsfrage nach Art. 3 GG verschärft sich. Vonovia dagegen wird verhandeln, über Teilverkäufe oder ein Gemeinschaftsunternehmen mit Landeseigenen nach dem Muster der Jahre 2021 und 2024, zu Preisen nahe am Ertragswert. Die Vergesellschaftung wirkt dann nicht als Instrument, sondern als Verhandlungshebel für einen Ankauf, den Berlin auch ohne Art. 15 GG tätigen könnte und für den das Geld fehlt. Will die Koalition das verhindern, braucht das Anwendungsgesetz von Beginn an eine Zurechnung nach § 290 HGB einschließlich Optionen und abgestimmten Verhaltens, eine Zustimmungs- und Verfügungssperre ab Einbringung und eine präzise Definition des Begriffs „gemeinwohlorientiert“. Das Sondierungspapier enthält nichts davon.

Am Grundbefund ändert das nichts. In jedem Szenario vergrößert die Vergesellschaftung den Wohnungsbestand um exakt null Einheiten. In der Schwebezeit bis zur Überführung fehlt den Eigentümern jeder Anreiz, in Bestände zu investieren, die sie zu einem Wert unter Markt abgeben

sollen; die Anstalt würde den Rückstau übernehmen. Vonovia hat einen generellen Baustopp ausgeschlossen, die rund 1.000 im Bau befindlichen Wohnungen sollen fertiggestellt werden, Berlin werde in der weiteren Projektplanung aber schwächer vertreten sein.³⁶ Der Mechanismus ist ökonomisch gut beschrieben, seine Wirkung in Berlin bislang nur anekdotisch belegt.

6 Haushalt

Das Finanzkapitel ist das nüchternste des Papiers. Es spricht von einer „Schieflage“, verlangt einen Ausgabendeckel und einen Anpassungspfad, der „auch vor dem Hintergrund möglicher Verfahren des Stabilitätsrates“ beschrieben werden müsse (S. 23). Für 2027 wird ein Entlastungspotenzial von 900 Mio. Euro gesehen, ab 2028 strukturell 500 Mio. Euro; hinzu kommen verabredete Mehreinnahmen von mindestens 400 Mio. Euro jährlich (S. 23 f.).

Die Lage rechtfertigt diese Sprache. Der Doppelhaushalt 2026/2027 umfasst 45,5 und 46,5 Mrd. Euro; die Nettokreditaufnahme liegt bei über 3 Mrd. Euro jährlich, 2026 bei rund 3,2 Mrd. Euro einschließlich finanzieller Transaktionen. Die Schulden beliefen sich zur Jahresmitte 2026 auf 70,6 Mrd. Euro, die Zinsausgaben stiegen von 722 Mio. Euro (2024) auf 1.003 Mio. Euro (2025).³⁷ Für 2028 fehlen nach Angaben des Finanzsenators rund 4 Mrd. Euro. Im Stabilitätsbericht 2026 sind drei der vier Kennziffern auffällig, und die Haushaltslage gilt insgesamt als auffällig; 2025 war sie es nicht.³⁸

Dem stehen im Wohnungskapitel vier unbezifferte Ausgabenblöcke gegenüber: die Eigenkapitalzuführung an den Vergesellschaftungsträger, die gewährleistete Investitionsfähigkeit der Landeseigenen trotz Deckel, ein öffentliches Wohnungsbauprogramm für rund 8.300 Wohnungen pro Jahr und die Anpassung der angemessenen Wohnkosten in der Grundsicherung. Die Größenordnungen sind erheblich. 16 Mrd. Euro entsprechen 35 Prozent eines Jahreshaushalts und 23 Prozent des Schuldenstands. Allein die Zinsen von rund 590 Mio. Euro bei 3,7 Prozent entsprächen 59

35. JLL (2025): *Wohnungskäufe dominieren Berliner Investmentmarkt*, Pressemitteilung.

36. Interview mit Vonovia-Vorstandschef L. Mucic, Handelsblatt, Oktober 2026.

37. Senatsverwaltung für Finanzen (2026): *Land Berlin, Investorenpräsentation, August 2026; Senatsverwaltung für Finanzen, Pressemitteilung zum Doppelhaushalt 2026/2027*.

38. dpa vom 13.10.2026; *Berichterstattung zum Stabilitätsbericht 2026 des Landes Berlin*.



Prozent der gesamten Zinsausgaben des Jahres 2025. Eine Eigenkapitalquote von 30 Prozent, mit der die Rechnung in Abschnitt 4 tragfähig würde, bedeutet 4,8 Mrd. Euro aus dem Kernhaushalt.

Ob die Schulden einer Anstalt in die Kennziffern des Stabilitätsrats eingehen, hängt von ihrer Einordnung ab, als Extrahaushalt im Staatssektor oder als Marktproduzent außerhalb. Die Haftung des Landes besteht in beiden Fällen. Ein Land, das 2027 900 Mio. Euro einsparen will, kann nicht zugleich eine neue Anstalt mit Eigenkapital ausstatten, seine Wohnungsunternehmen gegen Ertragsausfälle absichern und deren Neubauleistung steigern. Das Papier löst diesen Konflikt nicht, es verlagert ihn in den Ausgabepfad. Dort wird sich zeigen, welche Zusage Vorrang erhält.

7 Die zweite Miete

Sämtliche mietpolitischen Instrumente des Papiers setzen an der Nettokaltmiete an. Die Marktdaten zeigen jedoch kein ungebremstes Kaltmietenproblem. Der Mietspiegel 2026 weist einen Mittelwert von 7,71 Euro/m² aus, 50 Cent mehr als 2024. Die Angebotsmieten sind im zweiten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent gesunken; Berlin ist damit die einzige der acht größten deutschen Städte mit rückläufigen Angebotsmieten.³⁹

Die Wohnkosten wachsen an anderer Stelle. Grundsteuer, Wasser- und Abwasserentgelte, Straßenreinigung und Müllabfuhr sind nach § 2 Nr. 1, 2, 3 und 8 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig, und ihre Höhe bestimmt in Berlin die Politik: über den Hebesatz, für die Grundsteuer B seit 2025 bei 470 Prozent, und über die Tarife der Landesunternehmen BWB und BSR. Die Suche nach Mehreinnahmen von mindestens 400 Mio. Euro jährlich „insbesondere durch Steuer- und Gebührenerhöhungen“ (S. 24) legt nicht fest, welche Abgaben steigen sollen; Grundsteuer, Wasser, Abwasser und Straßenreinigung sind jedoch die naheliegenden Hebel. Für 2027 hat der Senat am 29. September 2026 beschlossen, auf 143,9 Mio. Euro

Gewinn der Wasserbetriebe zu verzichten, um die Entgelte stabil zu halten.⁴⁰ Ob ein Land auf Konsolidierungskurs diesen Verzicht dauerhaft durchhält, ist offen.

Die Größenordnung lässt sich als Obergrenze bestimmen. Entfiele jede 100 Mio. Euro zusätzlicher umlagefähiger Abgaben vollständig auf die 1,66 Mio. Berliner Mietwohnungen mit durchschnittlich 68,2 m², wären das 60 Euro im Jahr oder 0,073 Euro/m² im Monat; tatsächlich tragen Gewerbe, öffentliche Hand und Selbstnutzer einen Teil.⁴¹ Der 2-Prozent-Deckel entlastet die Mieter der Landeseigenen im ersten Jahr um 0,064 Euro/m² im Monat. Beide Effekte haben dieselbe Dimension, aber eine unterschiedliche Reichweite: Die Entlastung erreicht gut ein Fünftel der Mieterhaushalte, die Belastung potenziell alle. Für Haushalte in der Grundsicherung ist das unmittelbar spürbar. Die Richtwerte der AV-Wohnen beziehen sich auf die Bruttokaltmiete und sind 2026 unverändert geblieben;⁴² jeder Euro zusätzlicher Betriebskosten verringert dort den Spielraum für die Nettokaltmiete. Die richtige Zusage des Papiers, die angemessenen Wohnkosten an den Markt anzupassen, läuft ins Leere, wenn die Richtwerte die eigenen Gebührenerhöhungen nicht nachvollziehen.

8 Fazit und Prüfsteine

Das Papier stellt die richtige Diagnose und setzt die falschen Gewichte. Es verwendet seine Präzision auf Deckel und Eigentumsfragen und lässt Angebot und Finanzierung im Ungefähren. Für die Koalitionsverhandlungen ergeben sich sechs Prüfsteine:

1. **Fertigstellungen statt Genehmigungen.** Das Ziel gehört in bezugsfertigen Wohnungen formuliert, mit Zwischenzielen je Jahr im angekündigten Monitoring.
2. **Kein Deckel ohne Gegenfinanzierung.** Der 2-Prozent-Deckel benötigt einen bezifferten Ausgleich im Ausgabepfad, sonst finanzieren ihn die Landeseigenen durch weniger Neubau.

39. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2026; GREIX-Mietpreisindex, Kiel Institut für Weltwirtschaft, Veröffentlichung vom 22.07.2026.

40. Senatsbeschluss vom 29.09.2026, nach Medienberichten.

41. Zensus 2022 (Zahl der Mietwohnungen); Mikrozensus 2022 (durchschnittliche Wohnfläche der Mieterhaushalte); eigene Berechnung.

42. Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (AV-Wohnen), Stand 01.01.2026.



3. **Die Vergesellschaftung offen rechnen.** Das Finanzierungskonzept 2027 muss ausweisen, welche der drei Tragfähigkeitsbedingungen gelten soll: niedrigerer Bewirtschaftungsstandard, höherer Mietpfad oder Eigenkapital aus dem Haushalt. Dazu gehören Sensitivitäten für Zins und gerichtlich bestimmte Entschädigung sowie ein Abbruchkriterium.
4. **Umgehung vor Einbringung regeln.** Zurechnung nach § 290 HGB, Verfügungssperre und eine Definition von „gemeinwohlorientiert“ gehören in den ersten Entwurf, nicht in den letzten.
5. **Kompetenz vor Tempo.** Die WBS-Quote ist als öffentlich-rechtliche Belegungsbindung zu konstruieren, nicht als verdeckter Mietendeckel. Bei § 5 WiStG liegt der Hebel beim Bundestag, nicht bei einer neuen Landesbehörde.
6. **Die zweite Miete schützen.** Mehreinnahmen sollten nicht über umlagefähige Abgaben erzielt werden. Wer Mieter über die Kaltmiete entlastet, darf ihnen die Entlastung nicht über Grundsteuer und Gebühren wieder nehmen.

Die Berliner Wohnungskrise ist eine Knappheitskrise. Knappheit beseitigt man durch Bauen, nicht durch Umbuchen. Gemessen daran ist das Papier mehr gemeinsam, aber noch nicht mehr Berlin.

Literatur und Quellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026a): Baugenehmigungen 2025, Pressemitteilung 50/2026.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026b): Baufertigstellungen 2025, Pressemitteilung 59/2026 vom 22.05.2026.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026c): Statistischer Bericht F II 2 – j/25. Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang im Land Berlin 2025.

Bundesverfassungsgericht (2021): Beschluss vom 25.03.2021, 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20.

Die Linke Berlin, Bündnis 90/Die Grünen Berlin, SPD Berlin (2026): Mehr gemeinsam, mehr Berlin. Sondierungsergebnis vom 17.10.2026.

empirica (2026): Untersuchung zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung auf den Berliner Wohnungsmarkt. Im Auftrag von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und IBB, Berlin.

Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ (2023): Abschlussbericht, Berlin.

Holm, A.; Thonke, F.; Arpagaus, G. (2025): Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen. Kurzstudie, Berlin.

Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (2026): Policy Brief 225, Düsseldorf.

Kamis, A. (2024): Wir haben kein Kaltmietenproblem. Immobilienanalyse, Ausgabe 33, S. 9–11.

Kamis, A. (2026): Vergesellschaftung als wohnungspolitische Fiktion. Immobilienanalyse, Folge 50.

Kholodilin, K. A. (2024): Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. Journal of Housing Economics 63, 101983.

Land Berlin (2026): Rahmengesetz zur Überführung in Gemeineigentum nach Art. 15 GG. GVBl. Nr. 9 vom 27.03.2026, S. 138 f.

Rechnungshof von Berlin (2024): Bericht nach § 88 Abs. 2 LHO zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt, Beschluss vom 20.02.2024.

Senatsverwaltung für Finanzen (2026): Land Berlin, Investorenpräsentation, August 2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen, gültig ab 01.01.2024.

Vonovia SE (2026): Halbjahresbericht 2026, Bochum.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages (2026): Gesetzgebungskompetenz für die Einführung einer Sozialwohnungsquote für Wohnungsunternehmen, WD 3-3000-110/25.



Über den Autor

Prof. Dr. Alçay Kamis FRICS lehrt Strategisches Management und Controlling an der EBZ Business School Bochum (FH). Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in führenden Positionen tätig und Geschäftsführer der SGW Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH in Bad Oeynhausen.

Kontakt: a.kamis@ebz-bs.de

Impressum

EBZ Business School (FH)

Springorumallee 20
44795 Bochum

T +49 234 9447 700

www.ebz-business-school.de

M rektorat@ebz-bs.de

Rektorat

Prof. Dr. Daniel Kaltofen // Rektor

Daria Gabrysch // Kanzlerin

Prof. Dr. Raphael Spieker MRICS // Prorektor für Studium und Lehre

Prof. Dr. Torsten Bölting // Prorektor für Forschung

V.i.S.d.P.

EBZ Business School

Dr. Nils Rimkus // n.rimkus@e-b-z.de

Layout

Grafik // grafik@e-b-z.de

Erscheinungsdatum

Oktober 2026