Wem die Stadt gehört und wer in ihr wohnen kann

Eine wohnungspolitische Stellungnahme zur Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände aus betriebswirtschaftlicher, volkswirtschaftlicher, politischer und gesellschaftspolitischer Sicht

Von Prof. Dr. Alcay Kamis



Mit dem Berliner Sondierungsergebnis vom Oktober 2026 ist die Vergesellschaftung privater Wohnungsbestände erstmals Gegenstand eines regierungsfähigen Arbeitsprogramms geworden. Seither liegen neue Studien von IMK, DIW und IW vor, die zu teils gegensätzlichen Ergebnissen kommen. Der folgende Beitrag ordnet die Debatte ein. Er fragt nicht, ob das Anliegen berechtigt ist, sondern ob das Instrument hält, was es verspricht und was daraus für die Wohnungswirtschaft insgesamt folgt.



PROF. DR. ALCAY KAMIS FRICS ist Professor für Strategisches Management und Controlling an der EBZ Business School in Bochum, Geschäftsführer der SGW Städtische Gesellschaft für Wohnen mbH Bad Oeynhausen sowie Geschäftsführer der Dr. Kamis Consult GmbH. Er ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und Autor zahlreicher Fachbeiträge und Bücher.

Kernaussagen

- **Die Vergesellschaftung beantwortet eine Eigentums- und Verteilungsfrage. Die Zahl der Wohnungen verändert sie nicht.**
- **Ob sich die Überführung selbst trägt, hängt fast vollständig an drei Stellgrößen: Entschädigung, Zinsniveau und Bewirtschaftungsstandard. Alle drei zugleich günstig anzusetzen, ist rechnerisch möglich, aber nicht widerspruchsfrei.**
- **Die Mietbelastung entsteht heute weniger in der Bestandsnettokaltmiete als bei Nebenkosten, Energie und beim Zugang zum Neuvertragsmarkt.**
- **Gesellschaftspolitisch begünstigt die Maßnahme die bereits Versorgten. Für Wohnungssuchende ändert sie wenig.**
- **Das Vertrauen in die Wohnungspolitik ist selbst ein knappes Gut. Es betrifft kommunale, genossenschaftliche und private Unternehmen gleichermaßen.**

„Die Frage, wem die Stadt gehört, ist deshalb legitim."

1. Eine berechtigte Frage, eine umstrittene Antwort

Kaum ein wohnungspolitisches Thema hat in den vergangenen Jahren so viel Zustimmung und zugleich so viel Widerspruch erfahren wie die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände nach Art. 15 GG. Am 26. September 2021 stimmten in Berlin 59,1 Prozent der Abstimmenden, gut eine Million Menschen, für die Erarbeitung eines entsprechenden Gesetzes.[1] Die vom Senat eingesetzte Expertenkommission hielt eine Vergesellschaftung 2023 mehrheitlich für verfassungsrechtlich grundsätzlich zulässig.[2] Nach der Abgeordnetenhauswahl vom 20. September 2026, aus der die Linke mit 25,7 Prozent als stärkste Kraft hervorging, haben Linke, Grüne und SPD die Umsetzung in ihr Sondierungsergebnis aufgenommen.[3]

Wer diese Entwicklung als bloße Stimmungslage abtut, unterschätzt sie. Sie ist Ausdruck einer realen Erfahrung: In angespannten Märkten erleben viele Haushalte die Wohnungssuche nicht als Markt, sondern als Zuteilung. Hinzu kommt ein Vertrauensverlust gegenüber großen, kapitalmarktorientierten Bestandshaltern, der sich aus Erfahrungen mit Instandhaltung, Modernisierungsumlagen und nicht eingelösten Neubauzusagen speist. Im Berliner Bündnis für Wohnungsneubau von 2022 hatten die privaten Partner bis Ende 2026 insgesamt 60.000 Fertigstellungen angestrebt; Vonovia und Deutsche Wohnen meldeten für 2022 zusammen 470.[4]

Die Frage, wem die Stadt gehört, ist deshalb legitim. Für die Wohnungswirtschaft ist aber eine zweite Frage mindestens ebenso wichtig: Wer kann in ihr wohnen? Zwischen beiden Fragen besteht ein Zusammenhang, aber keine Identität. Diese Unterscheidung zieht sich durch die folgende Bewertung.

2. Was konkret verabredet ist

Das Sondierungspapier „Mehr gemeinsam, mehr Berlin" vom 17. Oktober 2026 sieht vor, private Unternehmen ab 10.000 Wohnungen zu erfassen, mit einem Selbstbehalt von 10.000 Wohnungen. Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Akteure und Wohnungen, die nach dem 1. Januar 2021 errichtet wurden, bleiben ausgenommen. Die Entschädigung wird bei 16 Milliarden Euro gedeckelt, „unter der Maßgabe, dass die fiskalische Tragfähigkeit gewährleistet wird". Die Eingangsmiete soll die bisherige Durchschnittsmiete nicht übersteigen, danach gilt die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Unternehmen, deren Mieten künftig um höchstens zwei Prozent jährlich steigen sollen. Ein Finanzierungskonzept ist für 2027 vorgesehen, ein Gesetzentwurf für Mitte 2028, die Überführung ein Jahr nach Verkündung.[5]

Nach den Kriterien des Papiers wären rund 152.700 Wohnungen betroffen, rund 84 Prozent davon bei einem einzigen Unternehmen. Der Deckel entspricht rund 104.800 Euro je Wohnung und damit etwa 62 Prozent des bilanzierten Verkehrswerts. Zum Vergleich: Das Land Berlin selbst hat bei freihändigen Ankäufen 2019, 2021 und 2024 zwischen rund 156.000 und 167.000 Euro je Wohnung gezahlt.[6] Gegenüber dem Volksentscheid, der auf rund 243.000 Wohnungen zielte, ist der Ansatz also deutlich enger gefasst.

3. Die Diagnose: Wo die Belastung tatsächlich entsteht

Jede Bewertung eines Instruments setzt eine zutreffende Diagnose voraus. Die amtliche Statistik zeichnet hier ein differenzierteres Bild, als die öffentliche Debatte vermuten lässt. Zwischen 2000 und Mitte 2026 stieg die Nettokaltmiete im Bestand bundesweit um 42,1 Prozent, das allgemeine Preisniveau um 65,0 Prozent und die Bruttomonatsverdienste um 91,3 Prozent. Deutlich dynamischer ent-

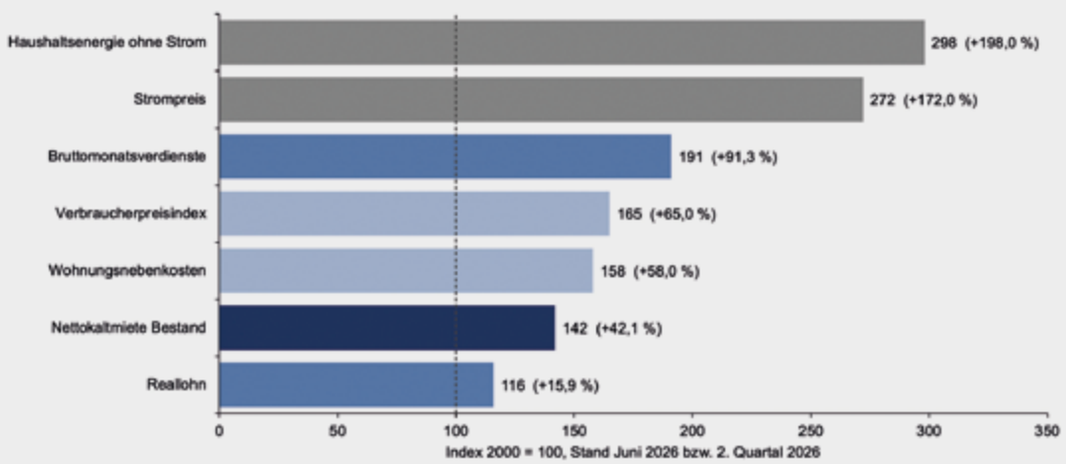
wickelten sich die Wohnungsnebenkosten und vor allem die Haushaltsenergie (Abbildung 1).[7] Die amtliche Wohnkostenquote folgt entsprechend der Energiepreiskurve: Sie stieg von 21,5 Prozent (2020) auf 25,2 Prozent (2023) und sank bis 2025 auf 24,1 Prozent.[8]

Für Berlin gilt Ähnliches. Der Mietspiegel 2026 weist einen Mittelwert von 7,71 Euro/m² aus; die Angebotsmieten lagen im zweiten Quartal 2026 sogar 0,8 Prozent unter dem Vorjahr.[9] Das eigentliche Problem liegt beim Zugang. Die Leerstandsquote ist von 3,6 Prozent (2011) auf 1,6 Prozent (2024) gefallen, die Fluktuation liegt unter zwei Prozent, und zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten klafft eine Lücke von mehr als dem Doppelten. 2025 wurden 11.027 Wohnungen fertiggestellt, bei einem geschätzten Bedarf von 20.000 bis 30.000 jährlich.[10] Präzise formuliert besteht damit weniger ein Bestandsmietenproblem als ein Mengen-, ein Nebenkosten- und ein Zugangsproblem. An dieser Diagnose muss sich jedes Instrument messen lassen, auch die Vergesellschaftung.

4. Betriebswirtschaftliche Perspektive: Trägt sich die Überführung?

Die neueren Studien kommen zu Ergebnissen, die auf den ersten Blick unvereinbar wirken. Das IMK der Hans-Böckler-Stiftung ermittelt für rund 210.000 Wohnungen einen Ertragswert von 13,5 Milliarden Euro und hält die Überführung bei einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent für tragfähig: Einem jährlichen Reinertrag von 543 Millionen Euro stünde ein Kapitaldienst von 345 Millionen Euro gegenüber. Die Autoren empfehlen, die Bestände den bestehenden landeseigenen Gesellschaften zu übertragen und betonen ausdrücklich, dass es zusätzlich „Neubau in großem Stil" brauche.[11] Das DIW kommt mit eigenen Szenarien zu dem Befund, dass bei 13,5 Milliarden Euro Entschädigung und einer Miete von sieben Euro/m² jährlich rund 143 Millionen Euro aus dem Landeshaushalt zuzuschießen wären; selbsttragend sei die Überführung nur bei niedriger Entschädigung und vergleichsweise hohen Mieten.[12] Der Rechnungshof von Berlin hatte bei verkehrswertnahen Entschädigungen von 29 bis 36 Milliarden Euro einen Zuschussbedarf von 0,7 bis 1,0 Milliarden Euro jährlich in den ersten zehn Jahren errechnet.[13]

Abbildung 1:
Entwicklung von Verdiensten, Preisen und Wohnkostenkomponenten in Deutschland 2000 bis Mitte 2026 (Index 2000 = 100). *Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex und Verdienststatistik; eigene Berechnung und Darstellung*



Studie	Umfang	Entschädigung	Kernaussage zur Tragfähigkeit
Rechnungshof Berlin (2024)	240.000 WE	29 bis 36 Mrd. EUR	Zuschussbedarf 0,7 bis 1,0 Mrd. EUR p.a. in den ersten zehn Jahren
Holm et al. für DWE (2025)	240.000 WE	10 bis 17 Mrd. EUR	refinanzierbar bei rd. 7 EUR/m² und 1 % Mietsteigerung
IW, Deschermeier/Voigtländer (Juni 2026)	Bestände > 3.000 WE	nicht beziffert	von Umsetzung wird dringend abgeraten; Neubau und Sozialpolitik wirksamer
IMK, Dullien et al. (Sept. 2026)	rd. 210.000 WE	13,5 Mrd. EUR	tragfähig bei 30 % Eigenkapital; Reinertrag 543 Mio. EUR, Kapitaldienst 345 Mio. EUR
DIW aktuell 126 (Okt. 2026)	240.000 WE	8 bis 29 Mrd. EUR	bei 13,5 Mrd. EUR und 7 EUR/m² Zuschuss rd. 143 Mio. EUR p. a.
Sondierung Berlin (Okt. 2026)	rd. 152.700 WE*	Deckel 16 Mrd. EUR	Tragfähigkeitsvorbehalt; Finanzierungskonzept 2027

** eigene Ableitung aus den Kriterien des Sondierungspapiers. Quellennachweise in den Fußnoten zum Text.*

Die Unterschiede erklären sich weniger aus Rechenfehlern als aus Annahmen. Entscheidend sind drei Stellgrößen: die Höhe der Entschädigung, das Zinsniveau und der Bewirtschaftungsstandard. Eine eigene Modellrechnung auf Basis der Berliner Kennzahlen des Hauptbetroffenen (152.700 Wohnungen, 61,5 m², Ist-Miete 8,26 Euro/m²) macht die Sensitivität sichtbar. Mit den Modellansätzen der ImmoWertV genügt ein Mietpfad von 1,0 Prozent jährlich, um den 16-Milliarden-Deckel über 40 Jahre zu refinanzieren. Setzt man dagegen Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten und Modernisierung auf dem Niveau an, das der Rechnungshof unterstellt und dass die landeseigenen Gesellschaften mit 30 bis 39 Euro/m² heute tatsächlich aufwenden, sind 2,4 Prozent erforderlich, beim Zinsansatz des Rechnungshofs von 4,5 Prozent sogar 2,9 Prozent (Abbildung 2).[14]

Betriebswirtschaftlich ist das der Kern der Sache. Die Überführung trägt sich, wenn die neue Trägerin weniger in die Bestände investiert als die landeseigenen Unternehmen, wenn sie die Mieten stärker anhebt als deren neuer Deckel erlaubt oder wenn das Land rund 4,8 Milliarden Euro Eigenkapital einlegt. Jede dieser Bedingungen ist vertretbar, keine ist kostenlos. Das DIW fasst den Zielkonflikt in einem Satz zusammen: Niedrige Entschädigung, niedrige Mieten und ein unbelasteter Haushalt lassen sich nicht gleichzeitig erreichen.[15] Hinzu kommen Integrationskosten. Wer jemals einen größeren Bestand übernommen hat, weiß, dass Datenmigration, Personalaufbau, Instandhaltungsrückstau und Organisationsentwicklung erhebliche Ressourcen binden. Bei rund 150.000 Wohnungen entstünde einer der größten Vermieter Deutschlands aus dem Stand.

5. Volkswirtschaftliche Perspektive: Allokation, Angebot, Kapital

Volkswirtschaftlich ist zunächst festzuhalten, was unstrittig ist: Ein Eigentümerwechsel im Bestand erzeugt keine zusätzliche Wohnung. Das räumen auch die Befürworter ein, die die Vergesellschaftung als ergänzendes Element einer Strategie verstehen, nicht als deren Ersatz. Die Frage ist daher, welche Folgewirkungen auf Angebot und Allokation zu erwarten sind.

Die empirische Literatur zu Mietregulierungen ist hier vergleichsweise eindeutig. In einer Auswertung von Kholodilin finden 14 von 17 Studien steigende Mieten im unregulierten Segment und 25 von 26 eine geringere Umzugsmobilität.[16] Berlin selbst liefert mit dem 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgehobenen Mietendeckel einen Anschauungsfall: Nach einer Vermieterbefragung des IW sank das Angebot an Mietwohnungen um 51,8 Prozent, während die Angebotsmieten um 10,3 Prozent zurückgingen.[17] Diese Befunde beziehen sich auf Marktregulierungen, nicht auf öffentliche Vermieter. Der Mechanismus seltenerer Umzüge bei Mieten deutlich unter Marktniveau gilt aber auch dort und verringert das Angebot, das im Bestand frei wird.

Ein zweiter Wirkungskanal betrifft das Investitionsklima. Das IW warnt in seinem Gutachten für vier Berliner Kreditinstitute und in einem anschließenden Policy Paper vor steigenden Risikoprämien, einem Rückzug von Kapitalanlegern und Ausstrahlungseffekten auf den Standort Deutschland.[18] Die Größenordnung dieser Effekte ist empirisch schwer zu fassen und wird in der Debatte bisweilen überzeichnet. Dass private Unternehmen in Berlin rund 40 Prozent des Neubaus tragen und Investitionsentscheidungen auf Erwartungssicherheit beruhen, ist hingegen kaum bestreitbar.[19]

Der dritte und vielleicht wichtigste Aspekt sind die Opportunitätskosten. Öffentliche Mittel lassen sich nur einmal ausgeben. Mit 16 Milliarden Euro ließen sich bei Gestehungskosten von rund 312.000 Euro je Wohnung etwa 51.000 Wohnungen vollständig kommunal finanzieren; als Objektförderung mit einem Zuschussäquivalent von rund 125.000 Euro je Wohnung ließe sich ein Vielfaches anstoßen (Abbildung 3).[20] Die Werte sind Größenordnungen, keine Prognosen und unterstellen verfügbare Flächen und Kapazitäten. Sie machen aber die Abwägung sichtbar, um die es geht: Bindung bestehender Bestände oder Erweiterung des Angebots.

Abbildung 2: Erforderliche jährliche Mietsteigerung zur Refinanzierung einer Entschädigung von 16 Milliarden Euro über 40 Jahre nach Bewirtschaftungsstandard und Zinsniveau. Annahmen: 152.700 WE, Ist-Miete 8,26 €/m², Vollfremdfinanzierung, Kostensteigerung 2,5 % p.a.; S1/S2 bei 3,7 % Zins.
Quelle: eigene Modellrechnung

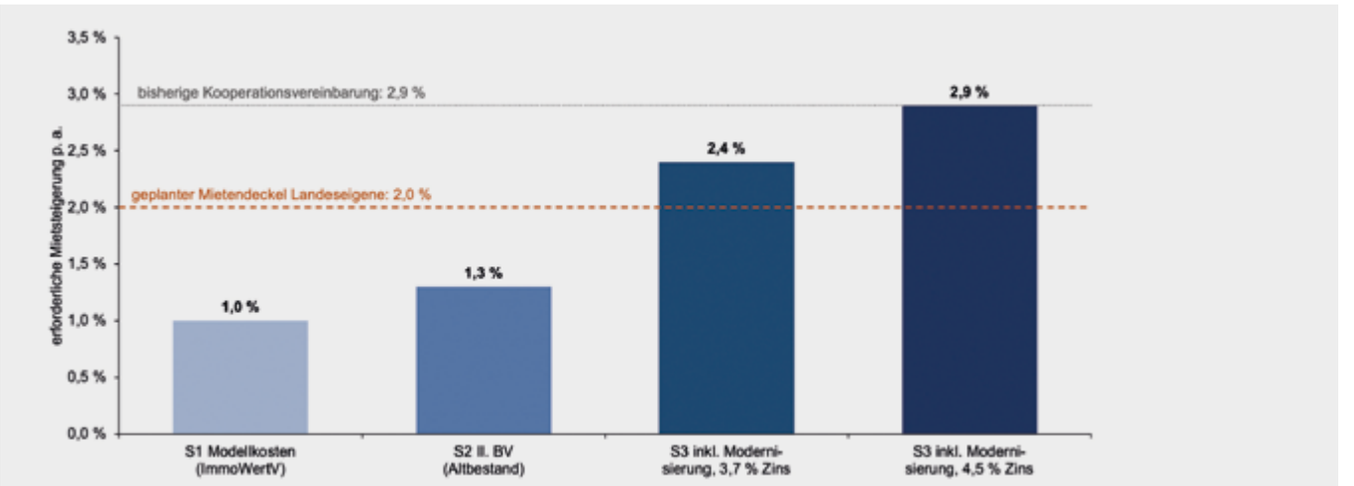
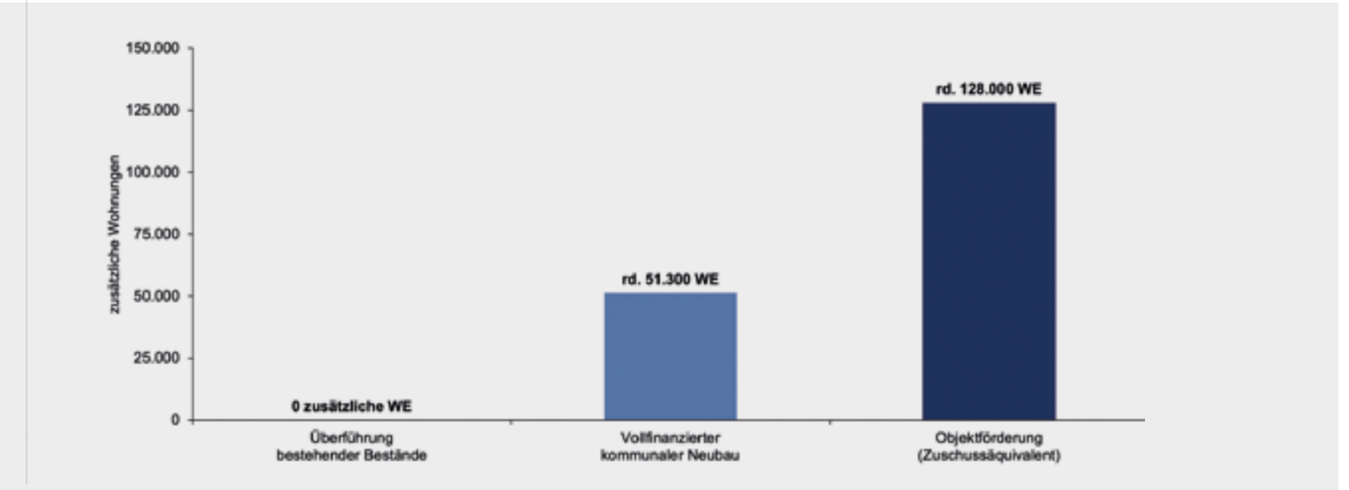


Abbildung 3: Zusätzliche Wohnungen bei alternativer Verwendung von 16 Milliarden Euro (Größenordnungen). Annahmen: Gestehungskosten 312.000 Euro je WE; Zuschussäquivalent der Objektförderung 125.000 Euro je WE.
Quelle: eigene Berechnung



6. Politische und rechtliche Perspektive: Zeit, Haushalt, Kompetenz

Politisch steht das Vorhaben unter erheblichen zeitlichen und rechtlichen Unsicherheiten. Das Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz vom März 2026 tritt erst 24 Monate nach Verkündung, also Ende März 2028, in Kraft. Der Koalitionsausschuss auf Bundesebene hat am 2. Juli 2026 vereinbart, Landesvergesellschaftungen privater Mietwohnungsbestände durch Bundesgesetz auszuschließen; ob ein solches Sperrgesetz kompetenzrechtlich trägt, ist seinerseits umstritten. Bayern hat eine Normenkontrolle angekündigt.[21] Eine Überführung innerhalb der laufenden Wahlperiode ist unter diesen Bedingungen wenig wahrscheinlich und die Schwebezeit wirkt selbst: Eigentümer haben bis dahin wenig Anlass, in Bestände zu investieren, die sie absehbar abgeben.

Rechtlich verlangt Art. 15 Satz 2 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 3 GG eine Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten. Die Mehrheit der Expertenkommission hält eine Entschädigung unterhalb des Verkehrswerts für zulässig; das Berliner Rahmengesetz bestimmt den Verkehrswert dagegen als Ausgangspunkt. Ein fixer Gesamtbetrag ohne gesetzlichen Verteilungsmaßstab birgt das Risiko, dass die Entschädigungsregelung insgesamt angreifbar wird.[22] Art. 15 GG ist seit 1949 nie angewandt worden; jede Umsetzung wäre verfassungsrechtliches Neuland.

Fiskalisch trifft das Vorhaben auf einen angespannten Landeshaushalt. Der Doppelhaushalt 2026/2027 umfasst 45,5 und 46,5 Milliarden Euro, die Verschuldung lag zur Jahresmitte 2026 bei 70,6 Milliarden Euro, die Zinsausgaben stiegen von 722 Millionen Euro (2024) auf 1.003 Millionen Euro (2025), und der Stabilitätsbericht 2026 weist die Haushaltslage als auffällig aus.[23] 16 Milliarden Euro entsprechen rund 35 Prozent eines Jahreshaushalts. Das IMK weist zutreffend darauf hin, dass Kredite zur Eigenkapitalausstattung öffentlicher Unternehmen als finanzielle Transaktionen nicht auf die Schuldenbremse angerechnet werden.[24] Die Haftung des Landes und die Konkurrenz um knappe Mittel für Schulen, Verkehr und Neubau bleiben davon unberührt.

7. Gesellschaftspolitische Perspektive: Gerechtigkeit, Vertrauen, Legitimität

Gesellschaftspolitisch berührt die Debatte drei Ebenen, die sich nicht gegeneinander ausspielen lassen.

Die erste ist die Verteilungsgerechtigkeit. Eine Vergesellschaftung sichert die Mieten derjenigen, die bereits in den betroffenen Beständen wohnen. Nach Berechnungen des IW verfügen mehr als 40 Prozent dieser Mieterhaushalte über Einkommen oberhalb des Medians.[25] Die Entlastung ist damit nicht bedarfsgeprüft und sie erreicht Wohnungssuchende, Zuziehende, junge Haushalte und Auszubildende kaum. Wohnungspolitik droht so eine Trennlinie zu verfestigen, die längst sichtbar ist: zwischen den gut Versorgten im Bestand und den Ausgeschlossenen am Neuvertragsmarkt. Hinzu kommt die Wohnkostenseite. Das Sondierungspapier sieht zugleich Mehreinnahmen von mindestens 400 Millionen Euro jährlich vor, „insbesondere durch Steuer- und Gebührenerhöhungen". Grundsteuer, Wasser, Abwasser und Straßenreinigung sind umlagefähig; was die Deckel einem Teil der Mieter über die Kaltmiete geben, kann allen über die zweite Miete wieder genommen werden.[26]

Die zweite Ebene ist das Vertrauen. Eine Wohnungsversorgung, die auf langfristige Investitionen angewiesen ist, braucht Erwartungssicherheit. Das gilt für private Investoren ebenso wie für Genossenschaften, kommunale Unternehmen und deren finanzierende Banken. Zugleich ist Vertrauen auch auf Seiten der Mieterinnen und Mieter eine Ressource. Der Volksentscheid ist auch deshalb erfolgreich gewesen, weil viele Menschen den Eindruck hatten, dass zentrale Versprechen der Wohnungsversorgung nicht eingelöst wurden. Eine Politik, die diesen Eindruck ernst nimmt, ohne neue Unsicherheiten zu erzeugen, ist anspruchsvoller als jede Eigentumsübertragung.

Die dritte Ebene ist die historische Erfahrung. Die Wohnungsgemeinnützigkeit, der Zusammenbruch der Neuen Heimat und die Bestandsbewirtschaftung in der DDR zeigen gleichermaßen, dass die Eigentumsform allein weder Bezahlbarkeit noch Bestandsqualität sichert. Entscheidend waren stets Kostendeckung, Governance und Investitions-

fähigkeit. Umgekehrt zeigt der Abbau von rund 2,9 Millionen Sozialwohnungen (1990) auf rund 1,05 Millionen (2024), dass der Verlust preisgebundenen Wohnraums weniger auf Eigentümerwechsel als auf das planmäßige Auslaufen befristeter Bindungen zurückgeht, deren Verlängerung nicht finanziert wurde.[27] Hinzu kommt eine Generationenfrage: Die Klimaziele im Gebäudebestand verlangen in den kommenden zwei Jahrzehnten Investitionen, die aus den Mieten refinanziert werden müssen. Ein Modell, das sich nur bei gedrosselter Modernisierung trägt, verschiebt Lasten in die Zukunft.

8. Was das für die Wohnungswirtschaft bedeutet

Die Berliner Debatte ist kein Berliner Sonderfall. Sie berührt die gesamte Branche, auch dort, wo niemand über Art. 15 GG nachdenkt. Für kommunale Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie belastbar ihre Investitionsfähigkeit ist, wenn ihnen zusätzliche politische Aufträge übertragen werden: Mietendeckel, Ankäufe, Neubau, Klimaschutz und Quartiersarbeit zugleich. Genossenschaften sind zwar ausgenommen, teilen aber den Kapitalmarkt, die Baukosten und die Förderkulisse. Private Bestandshalter müssen sich fragen lassen, wie sie die gesellschaftliche Akzeptanz zurückgewinnen, ohne die eine langfristige Bestandsbewirtschaftung nicht funktioniert.

Für alle gilt: Die Debatte wird nicht durch Abwehr entschieden, sondern durch Leistung. Transparente Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategien, nachvollziehbare Mietanpassungen, belastbare Neubauzusagen und eine aktive Rolle bei der Senkung der Nebenkosten sind die überzeugendsten Argumente gegen die Annahme, nur ein Eigentümerwechsel könne die Versorgung sichern.

9. Fazit: Eigentum klärt Zuständigkeit, nicht Knappheit

Die Vergesellschaftung ist weder Allheilmittel noch Untergang. Sie ist ein Instrument, das eine berechtigte Frage nach Eigentum, Mitbestimmung und Gemeinwohlbindung aufgreift, die drängendere Frage nach dem Angebot aber unbeantwortet lässt. Ob sie sich trägt, entscheidet sich an Annahmen, die mit anderen wohnungspolitischen Zielen, insbesondere Klimaschutz, Mietbegrenzung und Haushaltskonsolidierung, in Spannung stehen. Gesellschaftspolitisch stärkt sie vor allem die bereits Versorgten.

Wirksamer erscheinen Handlungsfelder, über die in der Branche weitgehend Einigkeit besteht: eine verlässliche, mehrjährig indexierte Objektförderung; der Ankauf und die Verlängerung von Belegungsbindungen; eine aktive Boden- und Baulandpolitik einschließlich der Mobilisierung unbebauter Grundstücke; schnellere Genehmigungen und ein Moratorium für neue kostentreibende Standards; eine treffsichere Subjektförderung, deren Richtwerte der tatsächlichen Wohnkostenentwicklung folgen; und eine Begrenzung der hoheitlich gesetzten Wohnnebenkosten. Keines dieser Instrumente ist spektakulär. Zusammen adressieren sie aber genau die Engpässe, die die Diagnose benennt.

Die Wohnungsfrage ist zu Recht eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Sie wird dort gelöst, wo zusätzliche Wohnungen entstehen und Wohnkosten insgesamt tragbar bleiben. Die Antwort auf die Frage, wem die Stadt gehört, ist wichtig. Für die Menschen, die heute eine Wohnung suchen, ist die Antwort auf die Frage, ob es sie gibt, entscheidend. ←

[1] *Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen" vom 26.09.2021: Zustimmung 1.035.950 Stimmen bzw. 59,1 Prozent bei einer Beteiligung von 73,5 Prozent.*

[2] *Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen" (2023): Abschlussbericht, Berlin.*

[3] *Endgültiges Ergebnis der Wahl zum Abgeordnetenhaus Berlin vom 20.09.2026 nach Neuauszählung; Bundeszentrale für politische Bildung (2026).*

[4] *Berliner Zeitung (2026): Bericht zum Monitoring des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen 2022.*

[5] *Die Linke Berlin, Bündnis 90/Die Grünen Berlin, SPD Berlin (2026): Mehr gemeinsam, mehr Berlin. Sondierungsergebnis vom 17.10.2026, S. 5 ff., 23 f.*

[6] *Kamis, A. (2026): Drei Deckel, kein Fundament. Das Berliner Sondierungsergebnis im Faktentest. In: Die Immobilienanalyse, Folge 54, S. 5 ff., mit Nachweisen zu den Transaktionen 2019, 2021 und 2024 sowie zum Halbjahresbericht des Hauptbetroffenen zum 30.06.2026.*

[7] *Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex (Stand 10.09.2026) und Verdienststatistik; ausführlich Kamis, A. (2026): Wir haben kein Kaltmietenproblem. In: Die Immobilienanalyse, Folge 52.*

[8] *Statistisches Bundesamt, Wohnkostenquote nach EU-SILC/Mikrozensus, verschiedene Jahrgänge.*

[9] *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2026; GREIX-Mietpreisindex, Kiel Institut für Weltwirtschaft, Q2/2026.*

[10] *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Statistischer Bericht F II 2, Baufertigstellungen 2025; IBB Wohnungsmarktbericht 2025.*

[11] *Dullien, S.; Kaczmarczyk, P.; Krebs, T.; Truger, A. (2026): Die Überführung von großen Wohnungsbeständen ins Gemeineigentum. Optionen und Fallstricke. IMK Policy Brief Nr. 225, Düsseldorf; Pressemitteilung der Hans-Böckler-Stiftung vom 25.09.2026.*

[12] *Dany-Knedlik, G.; Kholodilin, K. A.; Kritikos, A. S.; Kriwoluzky, A. (2026): Vergesellschaftung der Wohnungsunternehmen in Berlin belastet den Haushalt und schafft keine zusätzliche Wohnung. DIW aktuell Nr. 126, Berlin.*

[13] *Rechnungshof von Berlin (2024): Beratungsbericht nach § 88 Abs. 2 LHO zu den Auswirkungen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf den Landeshaushalt vom 20.02.2024.*

[14] *Kamis (2026), Folge 54, a. a. O., Tabellen 2 und 3. Bewirtschaftungskosten S1 nach ImmoWertV, S2 nach §§ 26, 28 II. BV, S3 zuzüglich nicht umlagefähiger Betriebskosten (3,60 €/m²) und Modernisierung (12 €/m²).*

[15] *Vgl. Fußnote 12.*

[16] *Kholodilin, K. A. (2024): Rent control effects through the lens of empirical research. In: Journal of Housing Economics 63, 101983.*

[17] *Institut der deutschen Wirtschaft, Vermieterbefragung zum Berliner Mietendeckel; BVerfG, Beschluss vom 25.03.2021, 2 BvF 1/20.*

[18] *Deschermeier, P.; Voigtländer, M. (2026): Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin. Gutachten im Auftrag von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, DKB und IBB, Köln, 23.06.2026; Voigtländer, M.; Deschermeier, P. (2026): Artikel 15 GG und die Folgen. IW-Policy Paper Nr. 6/2026.*

[19] *Vgl. Fußnote 12.*

[20] *Eigene Berechnung in Anlehnung an Kamis, A. (2026): Vergesellschaftung als wohnungspolitische Fiktion. In: Die Immobilienanalyse, Folge 50, Tabelle 3.*

[21] *Vergesellschaftungsrahmengesetz Berlin vom 18.03.2026 (GVBl. 2026, S. 138); Beschluss des Koalitionsausschusses vom 02.07.2026; zur Kompetenzfrage Art. 72 und Art. 74 Abs. 1 Nr. 15 GG.*

[22] *Art. 15 Satz 2 i. V. m. Art. 14 Abs. 3 Satz 2 bis 4 GG; Expertenkommission (2023), a. a. O.*

[23] *Senatsverwaltung für Finanzen Berlin: Doppelhaushalt 2026/2027; Stabilitätsrat: Stabilitätsbericht Berlin 2026.*

[24] *Vgl. Fußnote 11.*

[25] *Vgl. Fußnote 18.*

[26] *Vgl. Fußnote 5.*

[27] *Kamis (2026), Folge 50, a. a. O., Abschnitte 5 und 8, mit weiteren Nachweisen.*