NZZ

Immobilienkonzerne enteignen? Berlin streitet über Lösungen für die Wohnungsnot

Vor fünf Jahren stimmten die Berliner für die Vergesellschaftung von 240 000 Wohnungen. Passiert ist seither praktisch nichts. Jetzt entflammt die Debatte im Wahlkampf – sie könnte Deutschland bald ernsthafte Probleme bereiten.

Jannik Belser, Berlin 17.09.2026, 06.00 Uhr 7 Leseminuten



Berliner demonstrieren gegen die steigenden Mieten in der Stadt.

Omer Messinger / Getty

Jeder Berliner kennt mindestens eine Person, die gerade nach einer Wohnung in der Stadt sucht – und einfach keine bekommt.

Aus Verzweiflung greifen manche zu ungewöhnlichen Methoden. An Strassenleuchten hängen sie Plakate aus, bewerben sich blind für frei werdende Wohnungen in der Nachbarschaft. Auf dem Aushang stehen dann Alter, Beruf, Budget, Telefonnummer. Und oft sogar Geldsummen, die der Suchende seinem Vormieter als Belohnung für eine Empfehlung verspricht.

Am kommenden Sonntag wählen die Berliner ihr Abgeordnetenhaus neu. Alle Parteien wollen sich in der Wohnpolitik profilieren, es ist das zentrale Wahlkampfthema in der deutschen Hauptstadt. Mehr günstigen Wohnraum? Das versprechen alle.

Über die Ursachen der Berliner Wohnungsnot sind sich die jeweiligen Spitzenkandidaten aber uneins. Allen voran linke Politiker machen die Immobilienkonzerne für die Probleme verantwortlich – und fordern flächendeckende Enteignungen.

Eine schicksalhafte Abstimmung bleibt bis jetzt folgenlos

Berlin galt lange als eine der letzten Metropolen, in denen man noch günstig wohnen konnte. In den vergangenen Jahren hat sich das geändert: Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter für im Internet angebotene Wohnungen hat sich in einem Jahrzehnt mehr als verdoppelt.

Als Reaktion auf diese Entwicklung erzwang die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» 2021 eine Volksabstimmung. Das Kollektiv führte die steigenden Mieten auf das Gewinnstreben privater Immobiliengesellschaften zurück – und forderte, dass Konzerne, die mehr als 3000 Wohnungen in Berlin besitzen, ihre Bestände in

Gemeineigentum überführen müssen. Damit würden knapp 240 000 Wohneinheiten in eine gemeinwirtschaftliche Organisation wandern. In dem Volksentscheid stimmten rund 59 Prozent der teilnehmenden Berliner Bürger dem Anliegen zu. Da es sich jedoch um einen Beschlussvorschlag und nicht um einen Gesetzesentwurf handelte, war der Entscheid rechtlich nicht bindend.

Seither gibt es kein anderes Thema, das Berliner Lokalpolitiker intensiver debattieren als die Umsetzung des Enteignungsentscheids.

Der Berliner Senat, zum Zeitpunkt des Volksentscheides von einer Koalition von SPD, Grünen und Linken regiert, setzte eine Expertenkommission ein. Diese schrieb in ihrem Abschlussbericht, dass sich das Anliegen rechtlich durchaus umsetzen lasse.

Die Koalition von CDU und SPD, die seit 2023 in Berlin regiert, beschloss im Frühjahr 2026 ein «Vergesellschaftungsrahmengesetz». Dieses legt fest, dass Grund und Boden unter bestimmten Bedingungen in Gemeineigentum übergeführt werden kann. Für die Immobiliengesellschaften blieb es jedoch ohne Konsequenzen, da die Berliner Regierungspolitiker mit dem Gesetz die Forderung nach Enteignung lediglich politisch entschärfen wollten. Sie sprachen von einem «Instrumentenkasten», damit die Senatsregierung in allen Situationen handeln könnte. Kai Wegner, Berlins Regierender Bürgermeister und CDU-Politiker, stellte jedoch klar, dass dieser Schritt unter seiner Führung nicht passieren werde. Er sagte: «Enteignungen lösen kein einziges Problem.»

Auch fünf Jahre nach dem Volksentscheid ist es in der Hauptstadt daher zu keinen Enteignungen gekommen. Jetzt könnte sich das ändern.

Linke will Enteignungen umsetzen – braucht aber Partner

Im Wahlkampf streiten sich die
verschiedenen Kandidaten, in welchem
Umfang das Anliegen doch noch umgesetzt werden soll. Am vehementesten tritt dabei die Partei Die Linke um die Spitzenkandidatin Elif Eralp auf, die sich laut letzten Wahlumfragen Chancen auf das Amt als Regierende Bürgermeisterin ausrechnen darf. Eralp pocht auf eine konsequente Umsetzung des Volksentscheids, auch wenn das «einige Zeit in Anspruch nehmen wird», wie sie kürzlich sagte. Die Linkspartei will nur mit Parteien eine Koalition eingehen, die diesen Plan unterstützen würden.

Koalieren könnte Eralp mit den Grünen. Diese bezeichnen eine Vergesellschaftung in ihrem Wahlprogramm als «rechtlich möglich und finanzierbar». Gemessen an den Umfragewerten scheint es heute jedoch unwahrscheinlich, dass die beiden Parteien am kommenden Sonntag einen ausreichend hohen Wähleranteil für die Bildung einer Regierungskoalition erhalten. Aller Voraussicht nach brauchen sie einen weiteren Regierungspartner – etwa die SPD.



Elif Eralp, Bürgermeisterkandidatin der Linken, spricht sich im Wahlkampf für die Vergesellschaftung von Wohnungen aus.

Marten Ronneburg / Imago

Deren Spitzenkandidat Steffen Krach stellt sich aber gegen Vergesellschaftungen. Es gebe bessere Massnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin, sagte der SPD-Mann. Seine Partei fordert im Wahlkampf beispielsweise Verschärfungen im Mietrecht sowie eine konsequente Strafverfolgung von Mietwucher, die sogar Haftstrafen einschliessen soll.

Andere Parteien, etwa die AfD und die FDP, sind gegen eine Vergesellschaftung. Und auch die CDU, die in vielen Wahlumfragen gleichauf mit der Linkspartei liegt und damit stärkste Kraft werden könnte, stellt sich klar gegen eine Umsetzung des Volksentscheids. Ihr Spitzenkandidat Stefan Evers sagt: «Der populistische Ruf nach Massenenteignungen führt nur dazu, dass das Problem immer grösser wird.»

Schwache Bautätigkeit trotz hoher Nachfrage

Im Kern hat der Berliner Wohnungsmarkt ein Knappheitsproblem. Die Stadt wächst rasant: 2025 lebten knapp 5 Prozent mehr Menschen in der Hauptstadt als vor zehn Jahren.

Gleichzeitig ist die Bautätigkeit rückläufig, und sie dürfte bis auf weiteres schwach bleiben. Zwar legte die Zahl der genehmigten Bauprojekte 2025 erstmals seit einigen Jahren wieder zu. Sie bleibt aber zu tief, um die Wohnsituation in der Hauptstadt zu entschärfen.

Ein starres Angebot, obwohl eigentlich eine Nachfrage da wäre? Das ist in einer Marktwirtschaft ein Paradox, das eigentlich nicht vorkommen sollte.

Manche Erklärungen dafür gehen über Berlin hinaus: Nach der Pandemie stiegen etwa die Zinsen und die Materialkosten, was das Bauen verteuerte. Und doch gibt es Dinge, die den Wohnungsmarkt in der Hauptstadt besonders kompliziert machen.

So sind die Bauvorschriften in Berlin strikter als anderswo. Die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse, die den Anstieg der jeweiligen Miete an die ortsüblichen Verhältnisse koppelt, nimmt Neubauten zwar explizit aus. Sie sorgt jedoch für einen zweigeteilten Markt, in dem Wohnungen mit Bestandesmieten oft viel begehrter sind als vergleichbare Neuvermietungen. Viele Nachmieter werden unter Bekannten ausgewählt.

Zudem versuchen viele Vermieter, ihre Wohnungen von der Mietpreisbremse zu befreien – beispielsweise, indem sie sie möbliert

anbieten oder zu Gewerbeflächen umfunktionieren. Ausserdem planen grössere Immobiliengesellschaften seit dem Volksentscheid kaum noch neue Bauprojekte, weil diese bald in Gemeineigentum übergeführt werden könnten.

Nicht zuletzt stossen Neubauprojekte in der Nachbarschaft oft auf Widerstand. Beispielhaft hierfür ist das Tempelhofer Feld, ein stillgelegter Flughafen im Besitz des Landes Berlin. Es ist mit einer Fläche von umgerechnet knapp 425 Fussballfeldern die grösste innerstädtische Freifläche der Welt. Die Berliner Landesregierung versuchte mehrfach, einen Teil des Feldes für eine Bebauung freizugeben. Viele Bürger sehen das Tempelhofer Feld jedoch als ein Naherholungsgebiet, das die Stadt auf keinen Fall aufgeben dürfe. Auch hier gibt es einen Volksentscheid: 2014 stimmten die Berliner für ein Bauverbot auf dem Tempelhofer Feld.

Initianten wollen Vergesellschaftung erzwingen

Für die nächste Regierungskoalition im Berliner Senat wird die Wohnungspolitik somit ein zentrales Handlungsfeld werden. Auch zur Debatte um Enteignungen wird sie eine klare Haltung einnehmen müssen. Denn die Gruppe, die schon die erste Volksbefragung auslöste, hat ihr Anliegen im vergangenen Herbst zu einem Gesetzesentwurf ausformuliert. Diesen will sie erneut zur Abstimmung bringen – und so einen Entscheid erwirken, der rechtlich bindend wäre.

Eine Annahme würde ein juristisches Tauziehen auslösen. Unklar ist vor allem, wie viel die Stadt für die Überführung der 240 000 Wohneinheiten in Gemeineigentum an die privaten Immobilienkonzerne bezahlen müsste. Nach der Definition einer «Enteignung» wäre eine Entschädigung in vollem Marktwert fällig. Bei einer

«Vergesellschaftung» hingegen könnte der Preis in einem separaten Gesetz geregelt werden und so tiefer als der Marktwert liegen. Die Höhe der Entschädigung dürfte gerichtlich angefochten werden.

Der Rechnungshof Berlin schätzt, dass eine Übernahme zum Verkehrswert das Bundesland 36 Milliarden Euro kosten würde. Zudem wären jährliche Ausgaben von bis zu einer Milliarde Euro nötig, etwa für Renovationen. Ökonomen warnen davor, dass eine Umsetzung des Volksentscheids den Haushalt des Landes Berlin in eine akute Notlage brächte.

Für die Initianten wiederum ist klar, dass die Immobiliengesellschaften unter Marktwert entschädigt werden müssten. Schliesslich würde der Volksentscheid sonst noch die «Spekulation der Konzerne» belohnen, schreiben sie. Die Entschädigungssumme könne vollständig aus den Mieteinnahmen gedeckt werden.



Berlin wächst. Doch die Bautätigkeit ist seit einigen Jahren rückläufig.

Sabine Gudath / Imago

Am stärksten von der Vergesellschaftung betroffen wäre der DAX-Konzern Vonovia. Er besitzt in Berlin knapp 138 000 Wohnungen, fast siebenmal so viel wie der zweitgrösste private Immobilienbesitzer. Trotz dieser Betroffenheit gab der Vorstandschef Luka Mucic keine Wahlempfehlung ab, er beklagte jedoch eine «Verrohung der Debatte». Manche Experten sehen in der Zurückhaltung ein taktisches Manöver: Mucic wolle trotz drohendem Milliardenschaden ruhig auftreten, um so die eigenen Aktionäre zu besänftigen.

Der gefährliche Präzedenzfall

Die Berliner Enteignungsdebatte ist nicht nur für Vonovia ein Risiko – sondern für das ganze Land. So zumindest sehen das Forscher des Instituts der deutschen Wirtschaft. Sie warnen in einem Gutachten davor, dass eine Vergesellschaftung unterhalb der Marktpreise internationale Investoren in ganz Deutschland abschrecken könnte. Denn die Hauptstadt würde damit ein «unmissverständliches Signal an die Weltmärkte» aussenden: Eigentumsrechte seien in Deutschland «politisch disponibel».

Auch die deutsche Bundesregierung ist alarmiert. Im Juli beschloss sie ein Reformpaket, das die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Land verbessern soll. Darin enthalten ist eine Massnahme, die die Berliner Enteignungspläne beenden könnte: Die Koalition will ein Bundesgesetz ausarbeiten, nach welchem die Verstaatlichung privater Mietwohnungsbestände durch Vergesellschaftungsgesetze auf Landesebene nicht mehr möglich wäre.

Ob sie juristisch damit durchkommen wird, ist jedoch umstritten. Denn im Grundgesetz, der Verfassung der Bundesrepublik Deutschland, steht im Artikel 15: «Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmass der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden.»

Tatsächlich wurde dieser Artikel noch nie angewendet. Er war jedoch eine Voraussetzung dafür, dass es nach dem Zweiten Weltkrieg überhaupt zu einer neuen Staatsordnung in Deutschland kommen konnte. Als der Parlamentarische Rat die Verfassung 1949 formulierte, war offen, wie sich die Bundesrepublik wirtschaftlich organisieren würde. Artikel 15 sollte eine gemeinwirtschaftliche Organisation rechtstheoretisch ermöglichen.

Selbst wenn sich die Bundesregierung um Klarheit bemüht, droht dem Berliner Wohnungsmarkt eine Blockade. Es ist denkbar, dass die widersprüchlichen Vorstösse in jahrelangen Gerichtsverfahren geklärt werden müssten.

Wegen der anhaltenden Unsicherheit dürften sich grössere Wohnkonzerne wie Vonovia weiterhin mit neuen Bauprojekten in der deutschen Hauptstadt zurückhalten. Gleichzeitig geht die Berliner Senatsverwaltung in ihren Bevölkerungsprognosen davon aus, dass die Zahl der Stadtbewohner in den kommenden Jahren zunehmen wird. Die Wohnungsnot dürfte sich damit verstärken – auch wegen der Enteignungsträume mancher Berliner.