

Pressemitteilung

21. Oktober 2026

Vergesellschaftung schafft keine einzige Wohnung

Verband kritisiert Berliner Debatte um Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen

Nach den Berliner Landtagswahlen und dem Sondierungspapier von Linken, SPD und Grünen steht die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen erneut im Mittelpunkt der wohnungspolitischen Debatte. Für die Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e. V. (BVMB) ist dieser Vorstoß jedoch ein „wohnungspolitischer Irrweg“. Statt zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, würden Milliardenbeträge gebunden, Investitionen abgeschreckt und der dringend benötigte Wohnungsneubau weiter ausgebremst. „Deutschland leidet nicht unter einem Eigentümerproblem, sondern unter einem massiven Wohnraummangel. Wer Wohnungen vergesellschaftet, schafft keine einzige neue Wohnung. Es wechselt lediglich der Eigentümer. Mehr Wohnraum entsteht dadurch nicht“, erklärt Michael Gilka, Hauptgeschäftsführer der BVMB.

Wohnungsnot lässt sich nicht umverteilen

Nach Auffassung des Verbandes verkennt die aktuelle Debatte die eigentliche Ursache steigender Mieten: das fehlende Wohnungsangebot. Während bundesweit Hunderttausende Wohnungen fehlen und der Wohnungsbau seit Jahren hinter dem Bedarf zurückbleibt, werde über Maßnahmen diskutiert, die keine einzige zusätzliche Wohnung schaffen. Auch aktuelle Studien zeigen, dass die Hoffnung auf eine automatische Entspannung des Wohnungsmarktes durch demografische Entwicklungen fehlgeht. Die Sparda Wohnstudie 2026 kommt zu dem Ergebnis, dass es keinen flächendeckenden „Silver Tsunami“ (durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge kommen viele Immobilien auf den Markt) gibt, bei dem in großem Umfang Wohnraum frei wird. Zwar existieren rechnerische Potenziale im Bestand, doch diese liegen häufig nicht dort, wo die Nachfrage besonders hoch ist. Gerade in Metropolen und wirtschaftlich starken Regionen bleiben die Angebotslücken trotz möglicher Wohnraumreserven erheblich. Eine reine Bestandsaktivierung kann den Neubau deshalb nicht ersetzen. „Wer also die Wohnungskrise wirklich lösen will, muss bauen und nicht Besitzverhältnisse verändern. Die soziale Frage unserer Zeit beantwortet man mit mehr Wohnungsbau, schnelleren Genehmigungen und weniger Bürokratie, nicht mit Symbolpolitik“, so der Verbandsvertreter in Richtung der möglichen Koalitionäre auf Landesebene.



Milliardenkosten ohne Mehrwert für den Wohnungsmarkt

Besonders kritisch bewertet die BVMB die finanziellen Folgen einer Vergesellschaftung. Je nach Berechnungsmodell werden Entschädigungssummen zwischen acht und 29 Milliarden Euro diskutiert. Bereits ab einer Entschädigung von 21 Milliarden Euro wären nach aktuellen Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) dauerhafte Zuschüsse aus dem Berliner Landeshaushalt erforderlich. Diese könnten mehrere Hundert Millionen Euro pro Jahr betragen. „Jeder Euro, der in Entschädigungszahlungen fließt, fehlt bei Schulen, Kitas, Infrastruktur oder beim Wohnungsbau selbst. Milliarden für einen Eigentümerwechsel auszugeben, ohne auch nur eine einzige zusätzliche Wohnung zu schaffen, kann sich Berlin nicht leisten“, betont der Hauptgeschäftsführer.

Vergesellschaftung verschärft den Wohnungsmangel

Nach Einschätzung des Verbandes droht die Vergesellschaftungsdebatte sogar kontraproduktive Wirkungen zu entfalten. Wer (internationalen) Investoren und Wohnungsunternehmen signalisiere, dass Eigentumsrechte politisch infrage gestellt werden könnten, schaffe Unsicherheit und hemme die Investitionsbereitschaft. „Wer heute über Vergesellschaftung spricht, darf sich morgen nicht über ausbleibende Investitionen wundern. Wohnungsbau braucht Vertrauen, Planungssicherheit und verlässliche Rahmenbedingungen. Genau dieses Vertrauen wird durch die Debatte beschädigt“, meint Gilka. Die Folge könne sein, dass private Investitionen in den Wohnungsbau zurückgehen und dringend benötigte Neubauprojekte gar nicht erst realisiert werden. Damit würde sich der Wohnungsmangel weiter verschärfen. Aus unserer Sicht führt kein Weg an einer echten Neubauoffensive vorbei. Statt über Vergesellschaftung zu diskutieren, müsse die Politik dafür sorgen, dass schneller, einfacher und kostengünstiger gebaut werden kann. Dazu gehören beschleunigte Genehmigungsverfahren, weniger Vorschriften, bezahlbare Baustandards und verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen. Die Antwort auf steigende Mieten lautet mehr Angebot. Wer Wohnraum bezahlbar machen will, muss das Bauen erleichtern und nicht Eigentum umverteilen. Die Vergesellschaftung löst keine Wohnungsprobleme, sie verschärft sie“, fasst Gilka die Position des Verbandes zusammen.

RA Dirk Stauf

Bundesvereinigung Mittelständischer
Bauunternehmen e.V.
Königswinterer Straße 329
53227 Bonn
Tel.: 0228 91185-16
E-Mail: stauf@bvmb.de

BVMB

Die BVMB ist ein bundesweit tätiger, tarifpolitisch ungebundener Wirtschaftsverband, der die Wirtschafts-, Markt- und Wettbewerbsinteressen seiner mittelständischen Mitgliedsunternehmen auf politischer Ebene sowie gegenüber Auftraggebern aus allen Baubereichen vertritt. Bereits seit 1964 setzt sich die Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V. (BVMB) für die Interessen der mittelständischen Bauwirtschaft ein. Unsere Mitgliedsunternehmen erwirtschaften mit ihren insgesamt mehr als 300.000 Mitarbeitern ein Umsatzvolumen von rund 40 Mrd. Euro pro Jahr. Aufgrund der Strukturen unserer Mitgliedsunternehmen – von kleineren und größeren – bis hin zu sehr großen Straßen-, Brücken-, Hoch-, Erd-, Gleisbau- oder Bahnsicherungsunternehmen sowie deren Lieferanten, deckt die BVMB einen Großteil des Spektrums der deutschen Bauwirtschaft ab.