



Diskussion über Wohnraummangel, Neubau und Investitionsklima beim VBKI in der Berlin Hyp. v.l.: Sascha Klaus, Berlin Hyp, Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Christian Schulz-Wulkow, Blacklake GmbH, Eva Weiß, BUWOG Bauträger GmbH, und Ingo Malter, STADT UND LAND Wohnbauten | BERLINboxx

## Berlin zwischen Wohnraummangel und Systemfrage

08. Mai 2026

### Warum die Debatte um Vergesellschaftung den Standort Berlin gefährdet

Berlin wächst – und mit der Stadt wächst die Nervosität. Auf Einladung des [VBKI](#) diskutierten führende Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Finanzsektor und Wissenschaft gestern im Gebäude der Berlin Hyp über die wachsenden Spannungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt – und welche wirtschaftlichen Folgen die Debatte um Vergesellschaftung

hätte.

Moderiert wurde der Abend von den Immobilien-Ausschussvorsitzenden des VBKI, **Anette Weller** und **Christian Schulz-Wulkow**. Schnell zeigte sich: Die Diskussion hat sich längst von klassischen Mietfragen entfernt. An diesem Abend ging es um Vertrauen, Kapital, politische Steuerung und um die Frage, ob Berlin sich im Kampf um Wohnraum selbst blockiert.

**Michael Voigtländer**, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte (IWK) beim [Institut der deutschen Wirtschaft Köln](#), machte gleich zu Beginn deutlich, wie sehr sich die Hauptstadt verändert hat. „Berlin ist längst nicht mehr arm, aber sexy“, sagte er mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre. Während Deutschland insgesamt stagniere, wachse Berlin überdurchschnittlich, ziehe Unternehmen an und entwickle sich zunehmend zu einem starken Wirtschaftsstandort.

## **500.000 neue Berliner – aber zu wenige Wohnungen**

Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst seit Jahren schneller als die Stadt reagiert. Seit dem Mauerfall stieg die Einwohnerzahl um mehr als 500.000 Menschen – „das entspricht einer zusätzlichen Großstadt wie Hannover“, hieß es auf dem Podium. Gleichzeitig entstanden deutlich zu wenige Wohnungen. Für viele Teilnehmer lag darin der eigentliche Kern des Problems: zu wenig Angebot, zu lange Verfahren, zu wenig politische Konsequenz.

**Ingo Malter**, Geschäftsführer der [STADT UND LAND Wohnbauten GmbH](#), beschrieb die zunehmende Erstarrung des Marktes besonders eindringlich. Die Fluktuation im Berliner Wohnungsbestand liege inzwischen nur noch bei rund vier Prozent. „Im Durchschnitt sieht man seine Wohnung nur alle 24 Jahre“, sagte Malter.

Gleichzeitig verwiesen die Teilnehmer auf einen Aspekt, der in der öffentlichen Debatte oft untergeht: Die durchschnittlichen Bestandsmieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen betragen weiterhin nur sieben bis acht Euro pro Quadratmeter.

Auch große private Anbieter wie Vonovia oder BUWOG bewegen sich im Bestand häufig nur moderat darüber. Deutlich angespannter zeigt sich dagegen der Neubau. Dort liegen wirtschaftlich darstellbare Mieten inzwischen vielfach bei rund 20 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Selbst Neuvermietungen im Bestand erreichen inzwischen in Einzelfällen deutlich höhere Werte als die Durchschnittsmieten der landeseigenen Gesellschaften.

Der Effekt: Selbst Menschen mit stabilem Einkommen finden kaum noch Wohnungen, während günstige Altverträge den Markt zunehmend abschotten.

Die Debatte kreist deshalb längst nicht mehr nur um Miethöhen. Auf dem Podium fiel sogar der Begriff eines „Klassenkampfes zwischen Generationen“. Gemeint war der wachsende Konflikt zwischen langjährigen Bestandsmietern und jüngeren Menschen, die überhaupt erst Zugang zum Markt suchen.

## **Die Zauneidechse als Symbol deutscher Bauhemmnisse**

Immer wieder landete die Diskussion beim Neubau – und dem Problem, dass selbst große Projekte über Jahre kaum vorankommen. Dabei entwickelte sich ausgerechnet die Zauneidechse zum Symbol des Abends.

**Eva Weiß**, Geschäftsführerin der [BUWOG Bauträger GmbH](#), schilderte ein Vorhaben mit 600 geplanten Wohnungen, das seit zwei Jahren an naturschutzrechtlichen Ausgleichsfragen festhängt. Für ein Eidechsenpaar müsse eine Ersatzfläche geschaffen werden, die ein Mehrfaches der eigentlichen Baufläche umfasst.

Doch die Kritik richtete sich nicht pauschal gegen Behörden oder Bezirke. Mehrfach fiel der Hinweis, dass vielen Sachbearbeitern schlicht die politische Rückendeckung fehle, um zwischen Wohnungsbau, Naturschutz und öffentlichem Interesse abzuwägen zu können. Statt klarer Entscheidungen folgen immer neue Prüfungen, Gutachten und Abstimmungsrunden.

Voigtländer ging noch weiter. Das Problem sei nicht die Bürokratie allein, sondern ein gesellschaftliches Klima, das Veränderung grundsätzlich misstraut. Als Beispiel nannte er das Tempelhofer Feld. Für ihn steht die Debatte exemplarisch für eine Stadt, die Wachstum will, sich aber gleichzeitig gegen jede sichtbare Veränderung stemmt.



Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln sprach beim VBKI über Wohnungsbau, wirtschaftliches Wachstum und die Folgen der Vergesellschaftungsdebatte für Berlin | BERLINboxx

## **Wohnungsmarkt Berlin: Warum Investoren nervös werden**

Im weiteren Verlauf verlagerte sich die Diskussion zunehmend auf die wirtschaftlichen Folgen der Vergesellschaftungsinitiative. Der Ton wurde schärfer, die Argumente grundsätzlicher.

**Sascha Klaus**, CEO der [Berlin Hyp](#), zeichnete ein Szenario, das weit über den Berliner Wohnungsmarkt hinausweist. Wenn im Zuge einer Vergesellschaftung Grundschulden entwertet oder gelöscht würden, träfe das den Kern eines Systems, auf dem große Teile der deutschen Immobilienfinanzierung beruhen: den Pfandbriefmarkt.

Besonders kritisch sahen mehrere Teilnehmer dabei die diskutierten Entschädigungsmodelle. Im Raum standen Szenarien, bei denen Wohnungsgesellschaften im Fall einer Vergesellschaftung lediglich 40 bis 50 Prozent des Verkehrswerts ihrer Bestände erhalten würden. Genau diese Debatte, so der Tenor des Panels, beschädige bereits jetzt das Vertrauen von Investoren und Finanzmärkten.

Entscheidend sei dabei weniger die konkrete Summe als die fatale Signalwirkung. „Nicht die Summe ist das Problem, sondern die Schlagzeile“, sagte Klaus.

Auf dem Spiel steht das Vertrauen in den Wirtschaftsstandort Deutschland insgesamt. Mehrfach fiel der Hinweis, dass Berlin in hohem Maß von Kapital außerhalb der Stadt lebt. Schon die politische Debatte über Vergesellschaftung löst inzwischen Zurückhaltung bei Investoren aus. Kapital sucht Verlässlichkeit – und reagiert empfindlich auf Unsicherheit.

## **Vergesellschaftung, Finanzierungskosten und die Angst vor einem Dominoeffekt**

Die Diskussion bekam dadurch eine deutlich größere Dimension. Es ging nicht mehr nur um Wohnungsunternehmen, in den Fokus rückten Infrastruktur, Banken, Energieprojekte und langfristige Investitionen. Wenn Investoren anfangen, politische Risiken grundsätzlich neu zu bewerten, steigen Finanzierungskosten – für Neubau, perspektivisch aber auch für ganze Branchen.

Dabei blieb ein Satz besonders hängen: „Wenn Unsicherheit da ist, kommt das Kapital nicht.“

Mehrere Teilnehmer beschrieben zudem mögliche Kettenreaktionen. Sobald Investoren den Eindruck gewinnen, Eigentum stehe politisch grundsätzlich zur Disposition, verschieben sie Projekte, stoppen Sanierungen oder verlagern Investitionen ins Umland. Die Folge wäre nicht mehr Wohnraum, sondern zusätzliche Verknappung.

Gegenüber der BERLINboxx fasste Projektentwickler **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer Hedera Bauwert, die Debatte wie folgt zusammen:

„Die Debatte um Vergesellschaftung führt aus meiner Sicht in die falsche Richtung. Sie schafft keine einzige neue Wohnung. Sie löst weder Flächenprobleme noch beschleunigt sie Genehmigungen oder senkt Baukosten. Das eigentliche Problem ist der Mangel an neuem Wohnraum. Und den lösen wir nur, wenn wir bauen – schnell, bezahlbar und in größerem Maßstab. Dafür braucht Berlin Investitionen, Planungssicherheit und Vertrauen. Wenn Eigentum politisch infrage gestellt wird, entsteht genau das Gegenteil. Projekte werden verschoben oder gar nicht erst begonnen. Die private Wirtschaft ist bereit zu investieren. Aber sie braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Am Ende geht es um eine einfache Frage: Wollen wir diskutieren, oder wollen wir Wohnungen bauen?“

# Sascha Klaus

## CEO Berlin Hyp



Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp, sprach beim VBKI über die Risiken der Vergesellschaftungsdebatte für Finanzmärkte, Investitionen und den Wirtschaftsstandort

## Die Berliner Wohnungsfrage wird zur Standortfrage

Der VBKI rückte damit ein Thema in den Mittelpunkt, das weit über die Immobilienwirtschaft hinausreicht. Denn die Berliner Wohnungsfrage entwickelt sich zunehmend zur Standortfrage – für Unternehmen, Fachkräfte, Investoren und für die wirtschaftliche Zukunft der Hauptstadt insgesamt.

Bemerkenswert war an diesem Abend vor allem die strategische Selbstreflexion der Branche. Mehrere Teilnehmer stellten offen infrage, ob sachliche Argumente gegen emotional geführte Enteignungsdebatten überhaupt noch ausreichen. Statt technokratischer Fachsprache brauche es offenbar „neue Bilder, neue Narrative und eine breitere gesellschaftliche Debatte“, konstatierte Immobilienmarketing-Spezialist Frank Schmeichel.

Das Thema Wohnen sei zutiefst emotional aufgeladen. Genau darin liegt nach Auffassung vieler Teilnehmer auch die kommunikative Stärke der Befürworter von Enteignung und Vergesellschaftung: Sie arbeiten mit Emotionen, Bildern und Ängsten. Die Gegenseite hingegen argumentiert überwiegend rational, mit Zahlen, Fakten und wirtschaftlichen Zusammenhängen. Das erklärt zudem die hohe Zustimmung zur Vergesellschaftung in Teilen der Bevölkerung: Emotionen erzeugen Nähe und Betroffenheit, während reine Fakten oft abstrakt bleiben und viele Menschen nicht erreichen.

Zugleich wurde auf ein gesellschaftliches Phänomen hingewiesen, das Debatten heute zunehmend prägt. Obwohl Informationen und Fakten jederzeit verfügbar sind, verlieren sachliche Argumente immer häufiger ihre Überzeugungskraft. Stattdessen werden persönliche Überzeugungen oft mit einem Absolutheitsanspruch vertreten, unabhängig davon, ob sie empirisch belegbar sind oder nicht. Widerspruch führt dabei nicht selten zu Ablehnung, Rückzug oder emotionaler Abwehr. Besonders sichtbar wird dies in sozialen Netzwerken, wo Diskussionen häufig durch Blockieren, Ausblenden oder selektive Wahrnehmung ersetzt werden.

Im Verlauf des Abends wurde daher mehrfach gefordert, die bislang überwiegend rational geführte Argumentation der Immobilienwirtschaft emotional stärker aufzuladen. Entscheidend sei es, nicht nur über Zahlen, Kosten oder juristische Fragen zu sprechen, sondern die bislang wenig thematisierten gesellschaftlichen Folgen einer Vergesellschaftung sichtbar zu machen – insbesondere für die Mitte der Gesellschaft.

Es gehe darum, die Konsequenzen für Arbeitsplätze, Investitionen, Steuereinnahmen und letztlich auch für soziale Stabilität verständlich und nachvollziehbar zu vermitteln, ohne die Menschen mit komplizierten Faktenketten zu überfordern. Dafür brauche es

eingängige, emotional wirksame Botschaften und klare kommunikative Bilder, wie unter anderem Ingo Malter betonte.

Die Redaktion der BERLINboxx hat dazu erste plakative Slogan-Ideen entwickelt, die als Ausgangspunkt für eine emotional stärker geführte Debatte dienen könnten:

- **Enteignung? Keine Wohnung mehr.**
- **Enteignung klingt sozial. Die Folgen sind es nicht.**
- **Erst verschwinden die Investoren. Dann die Jobs.**
- **Die Rechnung der Enteignung zahlen wir alle.**
- **Wer enteignet, baut nicht.**
- **Enteignung macht uns alle arm. (fs)**