Zwei Artikel auf t-online vom 17.10. und 19.10.2026 von Camilla Kohrs:

Erster Artikel vom 17.10.2026:

Rot-Grün-Rot will enteignen: *Die Folgen dürften Berlin Jahrzehnte beschäftigen*

Linke, SPD und Grüne wollen große Wohnungskonzerne enteignen. Das erschüttert das Vertrauen in den Schutz des Eigentums – mit Folgen für Jahrzehnte.

Jetzt haben sie sich also darauf geeinigt: In Berlin soll, wenn Linke, SPD und Grüne koalieren, enteignet werden. Jedes profitorientierte Unternehmen, das mehr als 10.000 Wohnungen besitzt, soll diese in Staatseigentum überführen müssen. Darauf haben sich die Landesspitzen der drei Parteien in ihren Sondierungen über eine Koalition in der Hauptstadt verständigt.

Diese Entscheidung ist auf mehreren Ebenen fatal: Für die betroffenen Wohnungsunternehmen, für die Stadt und ihre Bürger. Aber auch für die Parteien ist das Risiko, dass alle am Ende als Verlierer hervorgehen, riesig.

Ob es wirklich günstiger wird?

Die klarsten Verlierer sind die fünf betroffenen Wohnungsunternehmen, allen voran Vonovia. Der Konzern steht ohnehin im Visier der Linken. Dabei vergisst die Linke oft mehrere Punkte zu erwähnen: Etwa, dass Vonovia einen großen Teil des eigenen Bestands als Sozialwohnungen anbietet. Dass die Durchschnittsmiete im Bestand wie auch bei Neuvermietung deutlich unter Marktwert liegt.

Ja, Vonovia steht in der Kritik wegen verschleppter Reparaturen und falscher Abrechnungen. Die Linke vermutet System, der Konzern spricht von Einzelfällen. Doch die Firma ist nicht der Preistreiber auf dem Berliner Wohnungsmarkt, zu dem die Linke sie gerne macht. Ob die enteigneten Wohnungen am Ende also wirklich günstiger werden – wie die linke Spitzenkandidatin Elif Eralp es verspricht – daran darf man getrost ein großes Fragezeichen machen.

SPD Berlin geht auf Konfrontation zur Partei

Auch für die Parteien ist das Manöver höchst riskant: Die Sozialdemokraten, deren Spitzenmann Steffen Krach sich im Wahlkampf noch so leidenschaftlich gegen Enteignungen ausgesprochen hatte, hat sich

dem Druck gebeugt. Der Wille seines Landesverbands, Teil eines rot-grün-roten Bündnisses zu werden, ist offenbar größer.
Dabei stellt sich die Partei auf Bundesebene offen gegen das Vorhaben, Bauministerin Verena Hubertz hatte das im Interview mit t-online kürzlich noch einmal bekräftigt und angekündigt, die Regierung werde "so schnell es geht" ein Gesetz dagegen vorlegen. Landes- und Bundesebene werden dann aktiv gegeneinander arbeiten. Gut tun wird das der Partei, die gerade auf der Suche nach einem neuen, klaren Profil ist, nicht. Die Grünen dürften das Thema etwas entspannter als die SPD sehen, doch auch bei ihnen konterkariert es den Versuch der Bundesebene, der Partei ein pragmatischeres Image zu geben.

Fehler kann sich die Linke nicht erlauben

Ein großes Risiko gehen auch die Linken ein, allerdings eines, das sie ohnehin nicht mehr vermeiden konnten. Denn ohne eine feste Verabredung zu Enteignungen hätte sie niemals die Zustimmung der Basis für einen Koalitionsvertrag bekommen – und die braucht sie zwingend. Fehler aber kann sich die Partei nicht erlauben, sonst verliert sie ihre Glaubwürdigkeit. Sie muss also dringend liefern.
Gelegenheiten für Fehler aber werden zahlreich sein: Das Gesetz muss gerichtsfest sein, wenn die betroffenen Konzerne dagegen vorgehen. Gelingt die Vergesellschaftung, müssen die Wohnungen verwaltet, bewirtschaftet und instand gehalten werden – und zwar besser, als es die privaten Unternehmen gemacht haben. Dass die öffentliche Hand mit ihren langwierigen Entscheidungsprozessen das hinbekommt, ist unwahrscheinlich. Auch in landeseigenen Wohnungskonzernen gab es wiederholt Fälle von verschimmelten Wohnungen und kaputten Aufzügen. Also das, was die Linke Vonovia vorwirft. Rot-Grün-Rot muss das alles besser machen. Ein Anspruch, an dem man schnell scheitern kann.
In Berlin dürfte außerdem so manch einer denken: nicht das schon wieder! Schon unter der letzten rot-rot-grünen Regierung 2020 war die Stadt zum Versuchslabor geworden. Damals war es der stadtweite Mietendeckel, der nach ein paar Monaten vom Bundesverfassungsgericht einkassiert wurde. Tausende Haushalte mussten Mietdifferenzen aus mehreren Monaten zurückzahlen. Eine weitere Folge: Die Zahl der angebotenen Wohnungen halbierte sich. Wer seitdem eine Bleibe in der Hauptstadt sucht, hat es noch schwerer als zuvor.

Ein einmaliger Dammbruch

Der Eingriff in das Eigentumsrecht ist nun aber deutlich tiefgehender und so dürften auch die Folgen gravierender sein. Da hilft es auch nichts, dass die Verhandler zusagen, ab 2021 gebaute Wohnungen nicht zu vergesellschaften. Angeblich soll das den Investoren Sicherheit geben. Dass sich Unternehmen und Geldgeber davon allerdings beruhigen lassen, darf bezweifelt werden. Eine Vergesellschaftung in diesem Ausmaß stellt einen Dammbruch dar. Es ist eine radikale Entscheidung, die aufseiten der Wohnungseigentümer den Glauben daran erodieren lässt, dass ihr Eigentum in Berlin noch sicher ist.

Ist dieser Damm erst einmal gebrochen, sind Ausweitungen ohne weiteres denkbar. Wohl kaum ein Investor oder eine Wohnungsbaugesellschaft dürfte noch bereit sein, Geld in Berlin zu investieren. Im schlimmsten Fall könnte sich diese Zurückhaltung auch auf andere Branchen ausweiten. Zwar will die Stadt selbst 100.000 Wohnungen bauen. Doch hier gilt wie bei der Verwaltung: Dass sie das kann, muss sie erst einmal beweisen. Die Rechnung präsentierten die Verhandler der Öffentlichkeit bereits: 400 Millionen Euro mehr will die Stadt über Steuern und Abgaben einnehmen.

Ja, die Berliner haben 2021 für die Vergesellschaftung gestimmt. Das führen die Unterstützer regelmäßig ins Feld. Sie verkaufen ihren Weg deswegen als alternativlos. Doch das Referendum ist fünf Jahre her und es ersetzt keine Risikoabwägung, zu der eine gute Politik verpflichtet ist. Der Entscheid war zudem rechtlich nicht bindend und das Thema wurde damals längst nicht in der heutigen Tiefe diskutiert. Zu all diesen Punkten hörte man aber von den Verhandlern kaum etwas.

Vieles ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar: Ob die drei Parteien überhaupt einer Koalition zustimmen werden. Ob eine Vergesellschaftung dann vor den Gerichten Bestand hat. Ob ein Bundesgesetz die Vergesellschaftung noch verhindert. Manch einer in der Verhandlungsrunde dürfte darauf spekulieren. Doch allein der Schaden, den man bis dahin anrichtet, dürfte die Stadt noch jahrzehntelang beschäftigen.

Zweiter Artikel ab nächster Seite

Zweiter Artikel vom 19.10.2026:

Rot-Grün-Rot und der Mietmarkt: "Pläne setzen auf Abschreckung privater Unternehmen"

Linke, Grüne und SPD wollen die Mietpreise begrenzen – nicht nur mit Vergesellschaftungen. Gehen die Pläne auf? Das sagen Ökonomen.

Es ist das Aufregerthema: Linke, SPD und Grüne wollen, sollten sie gemeinsam regieren, Wohnungen großer Konzerne vergesellschaften. Darauf haben sich die Spitzen zumindest in den Sondierungsgesprächen geeinigt. Stimmen alle drei Parteien zu, gehen die Partner bald in Koalitionsgespräche.

Doch Vergesellschaftung ist nicht das Einzige, was die drei Parteien für den Mietmarkt planen. "Wir haben gemeinsam eine Vision für unsere wundervolle Stadt entwickelt", sagte Linken-Politikerin Elif Eralp am Samstag bei der Vorstellung des Plans. Zentral sei dabei, dass die soziale Frage in der Stadt, die Mietenkrise, endlich angegangen werde. Kann das gelingen? Dazu haben Ökonomen sehr unterschiedliche Ansichten.

Ein Überblick über die Pläne für den Wohnungsmarkt

Die Sondierer haben sich auf einen "Maßnahmenmix aus Neubau, Durchsetzung von Recht und Ordnung auf dem Wohnungsmarkt sowie der Deckelung von Mietpreisen" geeinigt.

- Bei der **Vergesellschaftung** haben sich die drei Parteien darauf geeinigt, Wohnungskonzerne, die mehr als 10.000 Wohnungen haben, zu enteignen. Das trifft fünf Konzerne, schätzungsweise geht es dabei um 150.000 bis 160.000 Wohnungen. Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Anbieter sind ausgenommen, genauso wie Neubau, der seit 2021 entstanden ist. Die Entschädigungssumme soll auf 16 Milliarden Euro gedeckelt werden, die durchschnittliche Miete soll sich durch die Vergesellschaftung nicht erhöhen.
- Bis 2031 sollen 100.000 Baugenehmigungen erteilt werden, aus denen **100.000 Wohnungen** entstehen sollen. Die Hälfte soll von landeseigenen Wohnungsunternehmen und gemeinwohlorientierten Akteuren kommen, die andere von privaten. Höchste Priorität liege auf Neubau im niedrigen und mittleren Preissegment. Ein Fokus soll unter anderem auf Bauen im Bestand, der Überbauung unterdurchschnittlich ausgenutzter Grundstücke,

dem Umbau von leer stehenden Büros sowie der Verhinderung des Abrisses intakter Gebäude liegen.

- Bis 2030 soll Berlin das Ziel der **Netto-Null-Versiegelung** erreichen, heißt: In der Summe darf kein Boden weiter versiegelt werden. Will man etwa eine grüne Fläche bebauen, muss dann woanders eine Ausgleichsfläche geschaffen werden.
- Eine neue "**Mietenaufsicht**" soll Fälle von überhöhten Mietpreisen verfolgen und den Bezirken behilflich sein, Verstöße bei möblierten Wohnungen auf Zeit und illegalen Ferienwohnungen zu ahnden. Eine neue Schwerpunktabteilung bei der Staatsanwaltschaft soll bei der Verfolgung von Mietwucher unterstützen. Zudem sollen sich Mieter kostenfrei beraten lassen können. Die Aufsicht soll auch das Wohnungs- und Mietenkataster nutzbar machen, das von der aktuellen Regierung eingeführt wurde. Das Register erfasst neben Mietpreisen weitere Angaben zur Wohnung wie Größe und Ausstattung.
- Für die landeseigenen Wohnungsunternehmen soll es einen **Mietendeckel** geben. Mietsteigerungen werden damit auf maximal zwei Prozent pro Jahr begrenzt.
- Ein **Wohnraumbewirtschaftungsgesetz** soll Vorgaben dazu machen, wie hoch der Sozialwohnungsanteil in den Beständen großer Vermieter sein soll und wie viel sie für Instandhaltungen zurücklegen müssen.
- **Nichttätigkeit auf Baustellen** soll stärker sanktioniert werden, Bauruinen sollen übereignet, also an neue Eigentümer übertragen werden, da sie "eine missbräuchliche Nutzung von Eigentumsrechten darstellen".

Linken-Chefin Ines Schwerdtner sprach am Montag von einer "wohnungspolitischen Revolution". Für die Mieter und Mieterinnen werde sich jetzt einiges ändern. Doch wie beurteilen Experten die Pläne?

Voigtländer: "Setzen auf Abschreckung privater Unternehmen"

Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) urteilt: "Insgesamt setzen die Pläne auf eine Abschreckung privater Unternehmen." Der Ökonom sieht nicht, dass sich mit den Plänen die Lage am Berliner Wohnungsmarkt entspannt. Im Gegenteil. Es sei etwa "kaum denkbar, dass private Akteure 50.000 Wohnungen bauen werden, wie dies die RRG plant", teilt der Ökonom t-online mit.

Voigtländer begründet das vor allem mit den Vergesellschaftungsplänen. Diese "werden dem Standort Berlin, aber auch dem gesamten Wirtschaftsstandort Deutschland einen großen Schaden zufügen", sagt Voigtländer. Denn die Vergesellschaftung würde zu höheren Finanzierungskosten für den Wohnungsbau und weniger Investitionen in Berlin, aber auch in anderen Teilen Deutschlands führen.
Voigtländer zählt mehrere Gründe dafür auf: Banken müssten für Investitionen in Berlin höhere Zinsen verlangen, da wegen der potenziellen Enteignungen das Ausfallrisiko steigt. Sie stellten auch weniger Fremdkapital zur Verfügung, wenn – wie geplant – weit unter dem Marktwert entschädigt werde. Da viele Verluste im Ausland anfallen – der norwegische Staatsfonds hält rund 15 Prozent an Vonovia, der ebenfalls betroffene Konzern Heimstaden ist schwedisch – "wird das Ansehen Deutschlands als sicherer Finanzstandort erschüttert", sagt Voigtländer. Das wiederum führe zu höheren Risikoprämien.
Voigtländer sieht weitere Faktoren, die den Neubau erschweren. Etwa das Ziel der Netto-Null-Versiegelung, das bedeutet, dass "also in der wachsenden Stadt keine neuen Bauflächen geschaffen werden sollen". Oder das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz: "Auch hier wird massiv in das Eigentum eingegriffen, je nachdem wird damit sogar bezweckt, Mieten abzusenken."
Voigtländer kritisiert auch den Mietendeckel. Der sei "schwierig, da die Inflation gerade mit drei Prozent steigt – und dies gilt auch für die Kosten der Unternehmen, die Baukosten für Sanierungen und Neubau steigen noch deutlich stärker", sagt Voigtländer. "Unter diesen Voraussetzungen werden die landeseigenen Gesellschaften kaum investieren können."

Fratzscher: "Das Papier ist ein guter Start"

Deutlich anders schätzt es Marcel Fratzscher ein, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW). "Das Papier von Linke, Grünen und SPD ist ein guter Start", sagt Fratzscher t-online. "Es setzt auf einen sinnvollen Mix: bezahlbaren Neubau, schnellere Genehmigungen, Umnutzung leerer Büros und Schutz vor Mietwucher."
Fratzscher empfiehlt, die Pläne "durch einen belastbaren Finanzierungsplan und durch stärkere Hilfen für Haushalte mit geringem Einkommen" zu ergänzen. Die Vergesellschaftung hält er hingegen, so wie sie vereinbart wurde, für nicht umsetzbar. "Die Begrenzung der

Kosten der Vergesellschaftung von rund 160.000 Wohnungen auf 16 Milliarden Euro dürfte das Ende dieser Pläne bedeuten", sagt Fratzscher. "Es ist extrem unwahrscheinlich, dass die Stadt für die Wohnungen weniger als die Hälfte des Marktwertes wird zahlen können."

Das Ziel von 100.000 genehmigten Wohnungen bis 2031 nennt der Ökonom ambitioniert, aber realistisch. "Es kann gelingen, wenn die Umnutzung von Büros sowie schnellere Genehmigungen für Neubau und Sanierungen konsequent umgesetzt werden." Auch die Mietenaufsicht sei sinnvoll, um Missbrauch zu bekämpfen, auch wenn sie die Knappheit nicht behebe.

Vorsichtiger bewertet Fratzscher den Mietendeckel für landeseigene Wohnungsunternehmen. Er könne zwar manche Mieter schützen, "darf aber Investitionen in Neubau und Sanierung nicht bremsen", sagt er.