

19. Oktober 2026, von Michael Schöfer Experiment mit ungewissem Ausgang

Was Rot-Grün-Rot im Land Berlin vorhat, ist ein Experiment mit ungewissem Ausgang: Die Vergesellschaftung von rund 160.000 Wohnungen bei Wohnungsunternehmen wie Vono-via. Ungewiss deshalb, weil der Artikel 15 GG bislang noch nie zur Anwendung kam, er schlummerte seit 1949 von der Öffentlichkeit weitgehend unbeachtet dahin. Bis dann plötzlich 2021 in der Bundeshauptstadt 59,1 Prozent dem Volksentscheid "Deutsche Wohnen & Co enteignen" zustimmten. Und das bei einer Wahlbeteiligung von 73,5 Prozent. Offen ist der Ausgang des Experiments, weil keiner weiß, wie das Bundesverfassungsgericht am Ende darüber entscheiden wird.

Seit der Abgeordnetenhauswahl ist im bürgerlichen Lager die heile Welt zusammengebrochen, die voraussichtliche Landesregierung wird deshalb bereits im Vorfeld hart angegangen. Enteignung von Unternehmen? Hier im kapitalistischen Westen? Ja, habt ihr den Verstand verloren? Den Vogel schoss mal wieder CSU-Chef Markus Söder ab, der auf dem Deutschlandtag der Jungen Union schimpfte: "Er werde Wohnungsunternehmen sagen: 'Lasst Berlin sein, kommt lieber woanders hin. Es gibt auch woanders in Deutschland viele Wohnungen, die man bauen kann. Man muss sie nicht in Berlin bauen. Wenn die keine wollen, dann sollen sie halt im Zelt wohnen.'" [1] Jetzt Zelte anzudrohen ist wohl das Dümme, was man machen kann. Bezeichnend: Das Dümme kommt in der Union gut an, Söders Rede wurde von der Jungen Union frenetisch gefeiert.

Die Nachwuchsorganisation von CDU und CSU forderte die Bundesregierung auf, das in der Koalition bereits verabredete Verbot der Verstaatlichung von Wohnkonzernen umgehend umzusetzen: "Um den privaten Wohnungsbau nicht zu gefährden, wird durch Bundesgesetz geregelt, dass die Verstaatlichung privater Mietwohnungsbestände durch Vergesellschaftungsgesetze auf Landesebene nicht mehr möglich ist." Man kann zwar über den Sinn von Enteignungen streiten, aber dass der Bund einem Land die Anwendung eines Grundgesetzartikels untersagt, dürfte vor dem Bundesverfassungsgericht wohl kaum Bestand haben. Und zu einer Änderung des Grundgesetzes oder für eine Streichung des Artikels fehlt die notwendige Zwei-Drittel-Mehrheit. Dabei wäre es so einfach: Wer Enteignungen vermeiden will, sollte bezahlbare Wohnung bauen. Haben sie aber mindestens zwei Jahrzehnte lang nicht in gemacht. Übrigens weder in Berlin noch in Bayern.

Private Bauherren haben naturgemäß kein Interesse an bezahlbarem Wohnraum, weil das ihre Rendite schmälert. Mit marktwirtschaftlichen Instrumenten kommt man da erfahrungsgemäß nicht weiter, langsam müsste das auch die Union begreifen. Und in Berlin spitzt sich die Wohnungsnot besonders zu. Wenig verwunderlich: 61,6 Prozent der zwischen 2016 und 2025 neu errichteten Wohngebäude in Berlin waren Einfamilienhäuser, was die Wohnungsnot null mindert. Befürworter dieses Weges mögen einwenden, dass die neuen Einfamilienhausbesitzer schließlich irgendwo Mietwohnungen freimachen, doch man muss sich zunächst die absoluten Zahlen zu Gemüte führen.

Die Statistik der Baufertigstellungen des Landes Berlin der Jahre 2016 bis 2025 weist aus, dass in 10.820 von insgesamt 17.578 neu errichteten Wohngebäuden nur eine Wohnung existiert, lediglich in 6.155 (35 %) gibt es drei oder mehr Wohnungen. Alles in allem wurden in diesem Zeitraum zwar 137.000 Wohnungen fertiggestellt (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), allerdings hat die Berliner Bevölkerung auch um 307.000 Einwohner zugenommen. [2] 10.820 Einfamilienhäuser sind der berühmt-berüchtigte Tropfen auf den heißen Stein. Und wer sich in Berlin ein teures Einfamilienhaus im Wert von viel-

leicht einer Million Euro oder sogar mehr kaufen kann, macht wahrscheinlich keine Wohnung frei, die für andere wirklich bezahlbar ist.

Die Berliner haben folglich beim Wohnungsbau ein massives Struktur- und Mengenproblem: Zu viele Einfamilienhäuser, zu wenige und zu teure Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Ökonomen nennen das Fehlallokation - im vorliegenden Fall die aus der Perspektive der Allgemeinheit fehlerhafte oder ineffiziente Verteilung von knappem Baukapital. Sozialpolitisch zweifellos ein Pulverfass. Und nun dieses politische Experiment. Bei der Frage nach funktionierenden Alternativen sind die im Bund Regierenden freilich blank, können nur die längst gescheiterten Rezepte der vergangenen Jahrzehnte anbieten. Über neue Initiativen, eine Bundesbaugesellschaft oder den Gebäudetyp E, wird bislang nur geredet, ohne dass sie in Gesetze gemündet sind. Dieses phlegmatische Verhalten der Regierenden haben die Bürger satt bis obenhin, die Wohnungsnot brennt ihnen unter den Nägeln, sie wollen nicht länger auf den Sankt-Nimmerleins-Tag vertröstet werden.

Leider kommt auch die Vergesellschaftung nicht so schnell, das entsprechende Landesgesetz soll erst Mitte 2028 beschlossen werden. Bis das Ganze dann vom höchsten deutschen Gericht entschieden ist, gehen wohl noch ein paar Jahre ins Land. CDU und CSU könnten jetzt beweisen, dass sie in der Lage sind, den Wohnungsbau anzukurbeln, aber mehr als Zetern und Verunglimpfen haben sie anscheinend nicht drauf. Sie brauchen sich daher über den drastisch abnehmenden Wählerzuspruch nicht zu wundern. Wer nichts für die Bürger tut, sondern hauptsächlich den Partikularinteressen der Vermögenden dient, wird eben nicht mehr gewählt. Punkt.

[1] ZDF vom 18.10.2026

[2] Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang, Excel-Datei mit 442 KB und Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin, Statistischer Bericht Juni 2026, Excel-Datei mit 1 MB