UNIVERSITÄT MANNHEIM

KOMMUNIKATION

Abteilung Kommunikation
Telefon: +49 621 181-1016
pressestelle@uni-mannheim.de
http://www.uni-mannheim.de

Mannheim, 17. November 2026

Presseinformation

Neue Studie zeigt: Vergesellschaftung von 160.000 Wohnungen in Berlin ist bezahlbar

Laut großer Berliner Wohnkonzerne würde die Vergesellschaftung ihres Wohnungsbestands bis zu 29 Milliarden Euro kosten. Eine neue Analyse der Mannheimer Ökonomen Tom Krebs und Patrick Kaczmarczyk kommt dagegen zu dem Ergebnis, dass die Entschädigung für die Überführung von rund 160.000 Wohnungen in Gemeineigentum zwischen 7,5 und 15 Milliarden Euro liegen würde – abhängig von Miethöhe und Eigenkapitalrendite. Die Studie zeigt damit, dass eine Vergesellschaftung ein Baustein zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums in einer Stadt wie Berlin sein kann.

Um die Krise auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu überwinden, haben sich Die Linke, Grüne und SPD in Berlin in ihrem Sondierungspapier vom 17. Oktober 2026 für die Vergesellschaftung von Wohnungen ausgesprochen. Betroffen wären 150.000 bis 160.000 Wohnungen im Besitz von fünf großen Immobilienkonzernen, darunter Vonovia, Heimstaden und Covivio. Für die Überführung in Gemeineigentum hätten die Unternehmen Anspruch auf eine Entschädigung. Besonders umstritten ist jedoch deren Höhe. Als maximale Entschädigungssumme nennen die Parteien 16 Milliarden Euro.

Eine neue Analyse der Ökonomen Prof. Tom Krebs, Ph.D. und Patrick Kaczmarczyk, Ph.D. von der Universität Mannheim zeigt, dass diese Obergrenze realistisch ist. Ihren Berechnungen zufolge liegt die Entschädigung für rund 160.000 Wohnungen je nach Annahmen zu Miethöhe und Eigenkapitalrendite zwischen 7,5 und 15 Milliarden Euro.

Nach Ansicht der Autoren lässt sich die von den Wohnungskonzernen genannte Summe von 29 Milliarden Euro nur rechtfertigen, wenn die Mieten künftig deutlich steigen. Im Fall von Vonovia müssten sie real um mehr als drei Prozent pro Jahr wachsen. Bei einer Inflationsrate von zwei Prozent entspräche dies einem nominalen Anstieg von über fünf Prozent jährlich – und würde die Bezahlbarkeitskrise auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

„Der Streit über die Entschädigung ist im Kern auch ein Streit darüber, wie stark die Mieten in Berlin künftig steigen sollen“, sagt Krebs. „Die von den großen Wohnkonzernen genannten 29 Milliarden Euro sind kein fairer Preis, wenn man das Primat der Bezahlbarkeit zugrunde legt. Unsere Berechnungen zeigen, dass eine Vergesellschaftung ein wichtiger Baustein sein kann, um die Wohnungskrise in Berlin zu entschärfen.“

„Bei den privaten Wohnungskonzernen beträgt der qualitätsbereinigte Mietpreisaufschlag bei Neuvermietungsangeboten gegenüber den landeseigenen Wohnungsunternehmen seit

2020 durchschnittlich etwa 40 Prozent. Das hat auch politische Folgen“, ergänzt Kaczmarczyk. „Wir wissen aus der Forschung, dass jeder zusätzliche Euro Miete pro Quadratmeter bei einkommensschwachen Mietern die Wahrscheinlichkeit, die AfD zu unterstützen, um vier Prozentpunkte erhöht. Steigende Mieten können damit auch die Widerstandsfähigkeit der Demokratie schwächen. Eine stärkere öffentliche Steuerung des Wohnungsmarkts kann deshalb sinnvoll sein.“

Wie wird die Entschädigung berechnet?
Für ihre Analyse nutzen die Wissenschaftler das in der Finanzwirtschaft etablierte Ertragswertmodell. Im Basisszenario ergibt sich daraus eine Entschädigungssumme von 10,3 Milliarden Euro. Dabei könnten die Mieten in den ersten fünf Jahren nach der Vergesellschaftung nominal eingefroren werden und anschließend nur noch im Gleichschritt mit der Inflation steigen. Je nach Annahmen zu den Mieten – zwischen 6,50 und 8 Euro pro Quadratmeter – und zur Eigenkapitalrendite liegt die berechnete Entschädigung zwischen 7,5 und 15 Milliarden Euro. Die von den Parteien genannte Obergrenze von 16 Milliarden Euro liegt damit leicht über dem höchsten Wert der Analyse.

Ergänzung einer früheren Analyse
In einem im September 2026 veröffentlichten Policy Brief hatte das Autorenteam bereits verschiedene Modelle der Vergesellschaftung und ihre ökonomischen Grundlagen untersucht. Die neue Analyse ergänzt diese Arbeit um die konkrete Höhe und Finanzierung der Entschädigung. Erstmals berücksichtigen die Autoren dabei auch mögliche Risiken für Banken, die sich aus einem kreditfinanzierten Erwerb der Wohnungsbestände ergeben.

Link zur Studie: https://www.vwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/vwl/Krebs/studie_vergesellschaftung_final_clean.pdf/flipbook

Kontakt:
Prof. Tom Krebs, Ph.D.
Professur für VWL, Makroökonomik und Wirtschaftspolitik
Universität Mannheim
Tel. +49 621 181-1726
E-Mail: tkrebs@uni-mannheim.de

Patrick Kaczmarczyk, Ph.D.
Postdoktorand am Lehrstuhl für VWL, Makroökonomik und Wirtschaftspolitik
Universität Mannheim
Tel. +49 621 181-3726
E-Mail: patrick.kaczmarczyk@uni-mannheim.de

Jessica Scholich
Redakteurin Forschungskommunikation
Universität Mannheim
Tel: +49 621 181-3609
E-Mail: jessica.scholich@uni-mannheim.de