



Immobilienmarkt: Ultima Ratio Enteignung?

Die angespannte Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt führt zu verstärkten Rufen nach staatlichen Markteingriffen – von Mietpreisbremsen bis hin zur Enteignung großer Wohnungsbestände in Berlin. Die Analyse der Chefvolkswirte der Sparkassen-Finanzgruppe zeigt, dass die Ursachen steigender Mieten vor allem auf der Angebotsseite liegen:

- Ohne kräftige Angebotsausweitung durch Neubau – auch im sozialen Wohnungsbau – wird keine hinreichende Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gelingen.
- Enteignungen sind kein geeignetes Mittel, um den Mietanstieg zu bremsen. Im Gegenteil: Sie führen zu weniger Investitionen in den Wohnungsbau und schwächen nachhaltig das Vertrauen auch der Investoren in den Standort Deutschland. Die Folgen: Wohnraum würde noch knapper und die Mieten würden weiter steigen.
- Die Förderung der Wohnungsbauaktivität muss noch stärker in den politischen Fokus rücken. Erste Ansätze wie der Bauturbo und jüngste weitere Ankündigungen sind wichtige und richtige Bausteine. Sie zünden aktuell jedoch noch nicht. Steigende Zinsen und erhöhte Baukosten wirken ihnen bisher entgegen.
- Ansatzpunkt muss daher noch stärker das Thema Baukosten sein. Eine erhöhte „Standardisierung“ in Form einer flächendeckenden Verbreitung des seriellen Bauens sowie der Etablierung eines sinnvollen Mindeststandards könnte helfen, den Anstieg der Baukosten im Wohnungsbau nachhaltig zu begrenzen.

2. Juli 2026

Autoren

Korbinian Dress
– Hamburger Sparkasse
Uwe Dürkop – Berliner Sparkasse
Dr. Ulrich Kater – DekaBank
Dr. Moritz Kraemer – LBBW
Christian Lips – NORD/LB
Dr. Jürgen Michels – BayernLB
Dr. Timo Plaga
– Sparkasse Hannover
Dr. Reinhold Rickes – DSGV
Dr. Gertrud Traud – Helaba
Prof. Dr. Carsten Wesselmann
– Kreissparkasse Köln

Koordinatorin:

Dr. Sonja Scheffler
sonja.scheffler@dsgv.de

Bezahlbares Wohnen: letzter Ausweg Enteignung?

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist vor allem in den deutschen Ballungsräumen eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit. Gerade vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Mieten werden zunehmend auch weitreichende staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie die Enteignung großer Wohnungsgesellschaften in Berlin, in Erwägung gezogen.

„Vergesellschaftungsinitiative“ in Berlin

Die Berliner Bürger haben sich im Jahr 2021 in einer Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ mit 57,6 Prozent Zustimmung dafür entschieden, eine Initiative zur Enteignung großer privater Wohnungsbestände in Berlin zu starten.

Als Antwort auf den Volksentscheid hat die Koalition aus CDU und SPD im März 2026 im Berliner Senat ein „Vergesellschaftungsrahmengesetz“ beschlossen. Das Gesetz legt fest, dass Grundstücke, natürliche Ressourcen und Produktionsmittel unter bestimmten Bedingungen in öffentliches Eigentum überführt werden können, sofern dies dem Gemeinwohl dient. Die Enteignung soll dabei angemessen und verhältnismäßig sein. Das bedeutet, dass auf mildere Maßnahmen zurückgegriffen werden muss, wenn diese genauso geeignet sind, den angestrebten Gemeinwohlzweck zu erreichen. Dieser besteht vorrangig in der Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge, wie der Deckung des allgemeinen Versorgungsbedarfs. Sollte es dennoch zu einer Enteignung kommen, würde der Verkehrswert der Immobilie als Ausgangspunkt für die finanzielle Entschädigung angesetzt. Das Gesetz soll erst 24 Monate nach seiner Verkündung umgesetzt werden, um vorher noch eine Rechtmäßigkeitsprüfung beim Bundesverfassungsgericht einzuholen.

Gesetz der Berliner CDU/SPD-Koalition steckt Rahmen ab und baut zugleich Hürden auf

Zusätzlich dazu hat die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ im September 2025 mit dem Vergesellschaftungsgesetz (VergG) einen eigenen Gesetzentwurf vorgelegt. Im Gegensatz zum Rahmengesetz der Regierungskoalition sieht dieser Entwurf eine unmittelbare und konkrete Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen vor. Die betroffenen Wohnungen sollen auf eine neu zu gründende Anstalt des öffentlichen Rechts übertragen werden.

Die Höhe der Entschädigung für die betroffenen Unternehmen richtet sich – anders als im Vergesellschaftungsrahmengesetz der CDU/SPD-Koalition vorgesehen – nicht nach dem aktuellen Verkehrswert, sondern nach einem gesondert zu berechnenden „Vergesellschaftungswert“. Dieser läge möglicherweise nur bei 40 bis 60 Prozent des aktuellen Werts. Der Vergesellschaftungswert soll mittels eines Sachwertverfahrens ermittelt werden, bei dem das arithmetische Mittel der Bodenwerte der Jahre 2011 bis 2013 herangezogen und anschließend ab dem Jahr 2013 mit einem jährlichen Zuwachs von 3,5 Prozent fortgeschrieben wird. Eine direkte Auszahlung dieser

Vorschlag „Deutsche Wohnen & Co enteignen“: Enteignung zu 40–60 Prozent des tatsächlichen Marktwerts

Entschädigung ist nicht vorgesehen. Stattdessen soll die Entschädigung über langfristige Schuldverschreibungen des Landes Berlins mit 100-jähriger Laufzeit vergolten werden.

Auch in anderen Metropolen, wie unter anderem in Hamburg, werden auf kommunaler Ebene Maßnahmen zur verschärften Marktregulierung bis hin zur Möglichkeit von Enteignungen diskutiert. So besteht in allen Bundesländern unter strengen Einschränkungen die Möglichkeit, Wohnraum zu enteignen. Allerdings gelten dafür substantielle Hürden wie ein hohes öffentliches Interesse, beispielsweise beim Bau von Straßen und Schienenwegen. Dabei müssen zuvor erst andere Möglichkeiten wie der freihändige Kauf durch die Kommune ausgeschöpft werden und es muss eine angemessene Entschädigung gezahlt werden.

Daneben besteht eine Initiative der bayerischen Staatsregierung, die über den Bundesrat eine Gesetzesänderung auf Bundesebene erreichen möchte. Diese würde die Enteignung privater Wohnungsunternehmen ausschließen und über der Gesetzgebung der einzelnen Bundesländer stehen.

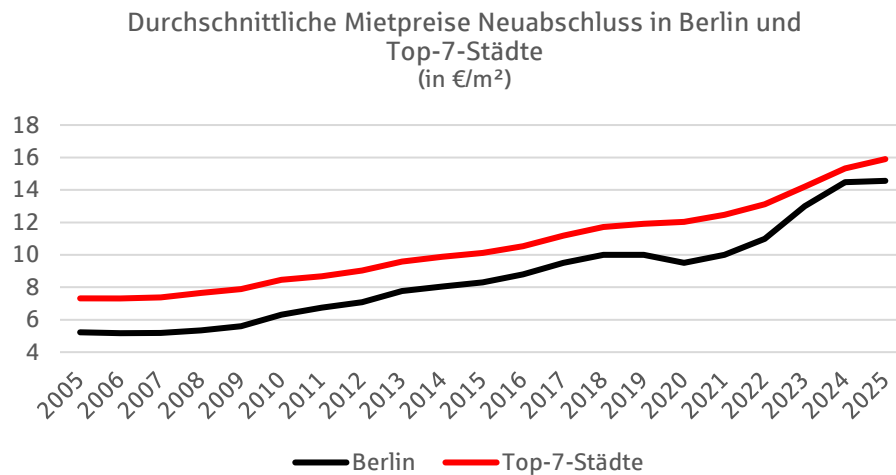
Steigende Mietbelastung in deutschen Metropolen

In den letzten Jahren zeigte sich ein deutlicher Mietanstieg in den deutschen Ballungsregionen. So liegt die durchschnittliche Miete für neu angemietete Wohnungen in den Top-7-Städten Ende 2025 laut Daten der Immobilien-Beratungs- und Analyseunternehmen empirica und Value bei 15,90 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Anstieg der nominalen Mietpreise um 57 Prozent im Zeitraum von 2015 bis 2025, in Berlin sogar um 75 Prozent. Hier liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten laut empirica und Value bei Neuabschlüssen im Jahr 2025 bei 14,56 Euro pro Quadratmeter.¹

Starker Mietpreisanstieg in den letzten zehn Jahren in Deutschland und Berlin

¹ Die Angebotsmieten wurden von empirica/Value aus mehr als 100 Quellen (Internet und Printmedien) extrahiert und um Dubletten und unseriöse Angebote bereinigt. Daneben enthält die Berechnung beispielsweise keine möblierten Wohnungen, die häufig sehr hohe Mietniveaus aufweisen. Außerdem dürften Wohnungen, die tendenziell eher am unteren Ende der Preisspanne anzusiedeln sind, in der Mietpreisberechnung fehlen, da diese häufig „unter der Hand“ vergeben werden, ohne öffentlich angeboten zu werden.

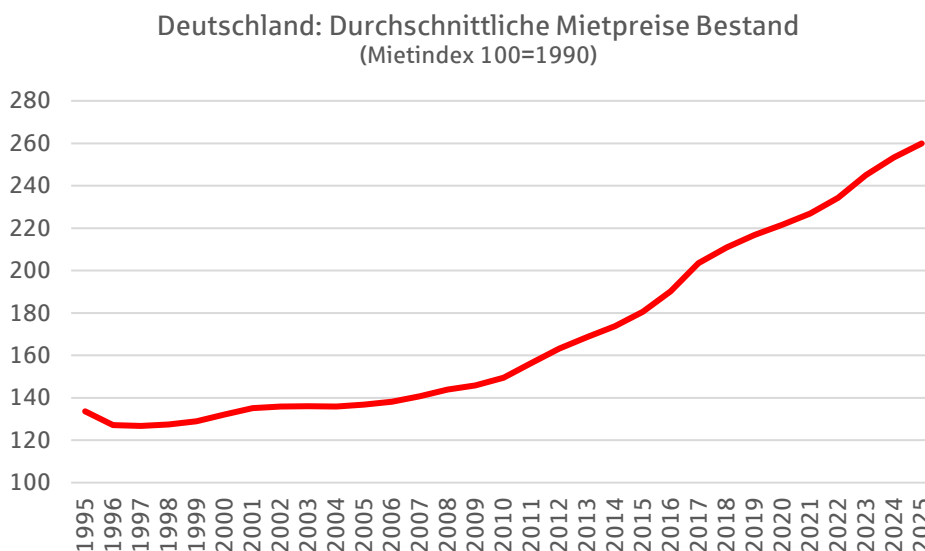
Anstieg des Mietniveaus hält an



Neben den Neuvertragsmieten stiegen auch die deutschlandweiten Bestandsmieten deutlich an. Allein der nominale Mietanstieg der Kaltmieten betrug laut empirica und Value zwischen 2015 und 2025 knapp 44 Prozent. Absolut betrachtet liegen die Bestandsmieten allerdings weiterhin deutlich unter den Neuvertragsmieten.

So lag die Durchschnittsmiete in Deutschland auf Basis der letzten Erhebung im Rahmen des Zensus 2022 laut Statistischem Bundesamt bei 7,40 Euro pro Quadratmeter. In Berlin lag die Miete bei 7,67 Euro pro Quadratmeter.

Deutlicher Anstieg der landesweiten Bestandsmieten



Auch perspektivisch ist mit weiter steigenden Mieten in den deutschen Metropolen zu rechnen. Im Auftaktquartal 2026 stiegen die Mieten in Deutschland laut vdpResearch für Neuvertragsmieten um weitere 3,0 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2025, in den Top-7-Städten lag der

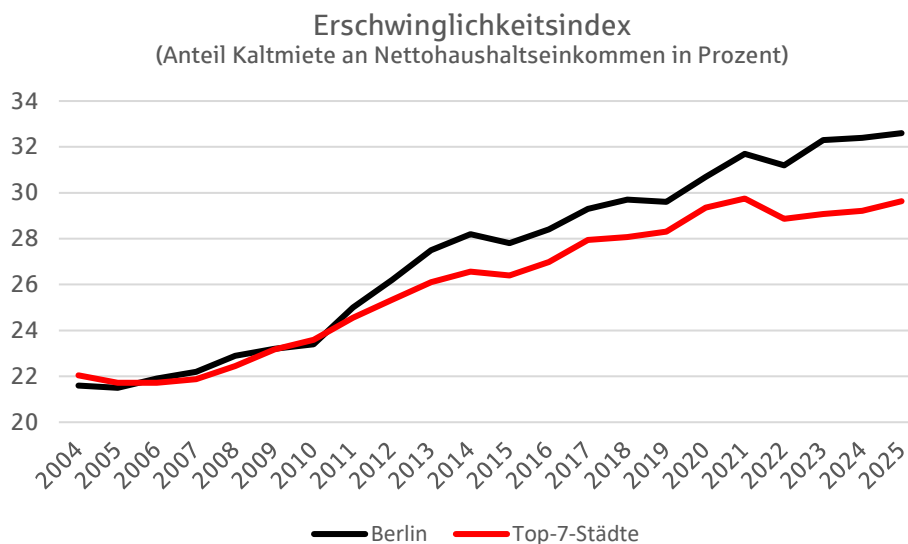
Mietanstieg in Deutschland hält zukünftig weiter an

Anstieg im selben Zeitraum bei 2,4 Prozent. Für das Gesamtjahr 2026 wird auf Basis einer aktuellen Reuters-Umfrage unter deutschen Immobilienexperten mit einem landesweiten Anstieg des Mietniveaus um 3,0 bis 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.

Um eine verlässlichere Aussage über die voraussichtliche Mietbelastung für jenen Teil der Bevölkerung treffen zu können, der aktuell auf Wohnungssuche ist, lohnt sich zudem ein Blick auf den Erschwinglichkeitsindex. Darin wird die Höhe der Neuvertragsmieten in den jeweiligen Metropolen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen in den betrachteten Städten gesetzt. Dabei zeigt sich, dass trotz deutlicher Lohnzuwächse in den letzten Jahren die Einkommen nicht mit den hohen Mietsteigerungen Schritt halten konnten.

So musste ein Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen, der einen neuen Mietvertrag abschließt, in einer deutschen Top-7-Stadt im Jahr 2025 nach Daten des Immobilien-Beratungs- und Analyseunternehmens bulwiengesa durchschnittlich 29,6 Prozent seines Nettohaushaltseinkommens für die Kaltmiete ausgeben. Im Jahr 2015 lag dieser Anteil noch um 3,2 Prozentpunkte niedriger.

Wohnraum in deutschen Metropolen immer unerschwinglicher



Quelle: bulwiengesa AG

Während der tatsächliche Anstieg des Mietniveaus in Berlin noch analog zu den übrigen deutschen Metropolen ausgefallen ist, zeigt sich bei der Betrachtung der Erschwinglichkeit ein differenziertes Bild: 2025 musste ein Berliner Haushalt im Durchschnitt 32,6 Prozent seines Nettohaushaltseinkommens für die Miete aufwenden, also drei Prozentpunkte mehr als im Durchschnitt der anderen Top-7-Städte.

Auch die im Jahr 2015 eingeführte Mietpreisbremse, die in über 600 Städten und Gemeinden wie beispielsweise München und Berlin gilt und vor kurzem bis zum Jahr 2029 verlängerte wurde, konnte den deutlichen Anstieg des Mietniveaus nicht entscheidend bremsen.

Enteignung: sinnvolles Instrument gegen steigende Mieten?

Während staatliche Eingriffe in die Eigentumsrechte negative Konsequenzen für den gesamten Investitionsstandort Deutschland und besonders für den Immobilienmarkt in Berlin mit sich bringen könnten, sind auch die von der Gesetzesinitiative erhofften positiven Folgen fraglich.

Enteignungsdebatte stellt Eigentumsrechte massiv in Frage

Auch nach einem Eigentümerwechsel dürfte die Bestandsmiete nicht wesentlich sinken. So liegt die Durchschnittsmiete der degewo, einer der sieben städtischen Wohnungsgesellschaften in Berlin, laut Jahresabschluss 2025 bei 7,18 Euro pro Quadratmeter und damit nur leicht unter den durchschnittlichen Bestandsmieten sowie jenen privater Wohnungsgesellschaften in Berlin. Die degewo eignet sich gut als Vergleichswert, da ihr Wohnungsbestand über die ganze Stadt verteilt und nicht in bestimmten Stadtteilen konzentriert ist.

Eigentümerwechsel allein führt nicht zu signifikant sinkenden Wohnungsmieten

Auch die öffentliche Hand muss laufend in den Wohnungsbestand investieren, um die Wohnqualität dauerhaft auf einem modernen Niveau zu halten. Daneben fallen Kosten für die Verwaltung sowie für die Refinanzierung an. Zudem verteuern die anhaltend steigenden Baukosten Bestandssanierungen, aber auch die Realisierung von Neubauprojekten, die über die Erzielung adäquater Mieteinnahmen refinanziert werden müssen.

Die wesentlichen negativen Folgen des Wohnraummangels für den Großteil der Berliner Bevölkerung, wie die stark steigenden Mieten vor allem bei Neubezug sowie die beschwerliche monatelange Wohnungssuche aufgrund des geringen Angebots, werden durch eine mögliche Enteignung nicht adressiert. Auch die ansässigen Unternehmen leiden unter dem Wohnraummangel. Sie werden durch die sinkende Flexibilität bei der Arbeitssuche potenzieller Arbeitnehmer belastet.

Hohe Neuvertragsmieten und lange Wohnungssuche werden bei Enteignungsdebatte nicht thematisiert.

Auch die effiziente Allokation von Wohnraum in den Metropolen leidet unter dem erstarrten Wohnungsmarkt, der durch den enormen Unterschied zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten weiter zementiert wird. Bei diesem als Remanenzeffekt bekannten Phänomen bewohnen ältere und häufig alleinlebende Menschen, die über alte und oftmals günstige Mietverträge verfügen, deutlich größere, über den eigenen Bedarf hinausgehende Wohnflächen. Dem gegenüber stehen junge Familien, die für kleinere Flächen deutlich höhere Neuvertragsmieten bezahlen müssen und aus finanziellen Gründen keine bedarfsgerechten Wohnungen anmieten können.

Geringe Aktivität am Wohnungsmarkt verhindert effiziente Allokation von Wohnraum

Auch wenn sich viele ältere Menschen einen Umzug in eine kleinere und barrierefreie Wohnung vorstellen könnten, ist der Unterschied zwischen Bestands- und Neuvertragsmiete trotz kleinerer Wohnfläche häufig so groß, dass ein Umzug aus finanziellen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint. Auch diese drängende Thematik wird durch mögliche Enteignungen nicht adressiert. In den „Genuss“ einer allenfalls kleinen „Enteignungsrente“ kämen entsprechend auch nur die Mieter der großen privaten Bestandshalter, und zwar unabhängig von ihrem Einkommen.

Auch in Berlin gehen die Fertigstellungszahlen massiv zurück

Eine mögliche Enteignung großer Wohnungsbestände in Berlin würde zudem die Annahme erschüttern, dass Grundpfandrechte und Eigentum in Deutschland politisch unantastbar sind. Bereits das Signal eines solchen Gesetzes – nicht erst seine Umsetzung – dürfte die Risikoprämien am deutschen Wohnimmobilienmarkt und bei Pfandbriefen steigen lassen. Dadurch dürften sich auch die Refinanzierungskosten der in der Wohnungswirtschaft engagierten Banken erhöhen.

Institutionelles Kapital würde Investitionen in Berlin zurückstellen

Neben den Banken dürften sich auch institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen zunehmend aus den betroffenen Immobilienmärkten zurückziehen. Ohne institutionelles Kapital wird der dringend benötigte Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau verharren. Aufgrund der entstehenden hohen Unsicherheit über mögliche weitere politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt dürften sowohl private als auch institutionelle Vermieter Investitionen in den Wohnungsbestand zurückstellen, wodurch die Wohnqualität für die Mieter langfristig sinken dürfte.

Mangel an Wohnraum verschärft sich

Die angesprochenen Punkte zeigen, dass zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung die Lösung des vorrangigen Mengenproblems, sprich die Ausweitung des Wohnungsangebots, und nicht die Verwaltung des nachgelagerten Preisproblems in Form weitreichender staatlicher Markteingriffe im Vordergrund stehen sollte.

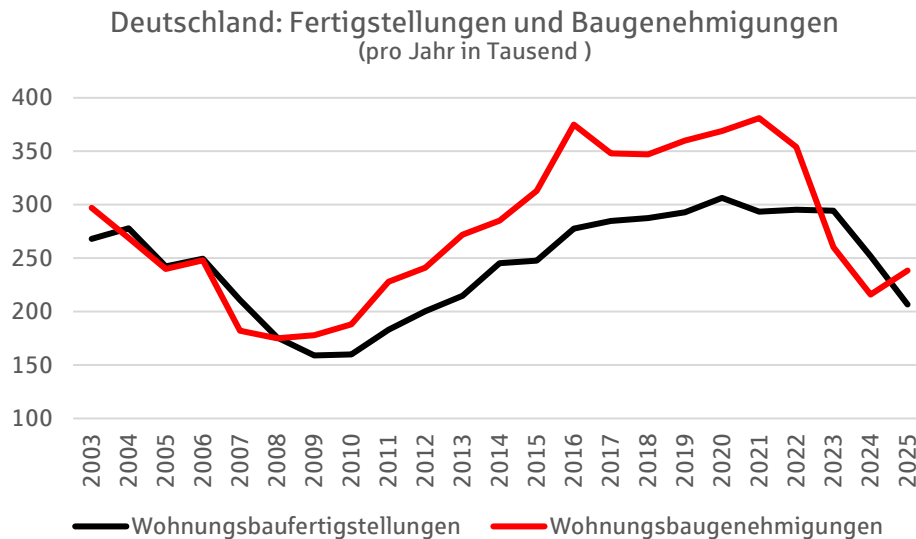
Bezahlbarer Wohnraum entsteht durch Lösung des vorrangigen Mengenproblems

So zeigt beispielsweise die Betrachtung des Wohnungsneubaus, warum sich die Mietbelastung in den deutschen Metropolen weiter deutlich zuspitzt. Während bis ins Jahr 2023 jeweils noch rund 300.000 neue Wohnungen deutschlandweit errichtet wurden, brachen die Fertigstellungszahlen infolge der Zinswende seit Ende 2022 nachhaltig ein. So konnten im Jahr 2024 laut Statistischem Bundesamt nur 252.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Im Jahr 2025 waren es sogar nur noch 206.600 neue Einheiten. Für das Jahr 2026 wird laut Prognose des ifo Instituts mit 185.000 neuen Wohnungen der Tiefpunkt der Entwicklung erwartet.

In Berlin fiel der Rückgang der Fertigstellungen noch gravierender aus. Hier konnten laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahr 2025 lediglich 11.027 neue Wohnungen fertiggestellt werden – ein Rückgang von über

28 Prozent im Vergleich zu 2024 und von über 36 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022.

Der Bau kann den Bedarf an Wohnraum nicht decken



Quelle: Statistisches Bundesamt

Der notwendige Baubedarf, um Angebot und Nachfrage ins Gleichgewicht zu bringen, liegt laut Wohnungsbedarfsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) deutschlandweit bei 320.000 Wohnungen pro Jahr bis 2030. Da diese Zahl auf absehbare Zeit nicht erreicht wird, dürfte sich der Mangel an Wohnraum und der Aufwärtsdruck auf die Mieten in den nächsten Jahren weiter erhöhen.

Den einzigen Lichtblick stellt die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen dar. Diese konnten im Jahr 2025 um knapp über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 238.500 Einheiten zulegen. Allerdings liegen die Genehmigungen damit weiterhin rund 37 Prozent unter dem Rekordwert aus dem Jahr 2021.

Staatliche Maßnahmen, wie die Einführung des Bauturbos oder auch die Einräumung des „Vorrangs“ für den Wohnungsbau vor anderen Belangen im Rahmen der Novellierung des Bundesbaugesetzes, haben das Potenzial, die Anzahl der Baugenehmigungen zu erhöhen. Allerdings benötigt die Umsetzung Zeit. So erfordert beispielsweise der Bauturbo einen hohen Schulungsaufwand bei den regionalen Planungsämtern. Insgesamt besteht auch die Gefahr, dass die Kommunen nur sehr selektiv von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen, wie es bereits bei der vorherigen BauGB-Novelle und dem Baulandmobilisierungsgesetz häufig der Fall war.

Angebot an Wohnraum kann mit Nachfrage nicht Schritt halten

Baugenehmigungen mit leichter Verbesserung im Jahr 2025

Auch wenn das Tal bei den Wohnungsbaugenehmigungen durchschritten ist, wird sich aufgrund der Bauzeiten ein positiver Effekt auf die Fertigstellungen frühestens im Jahr 2028 einstellen.

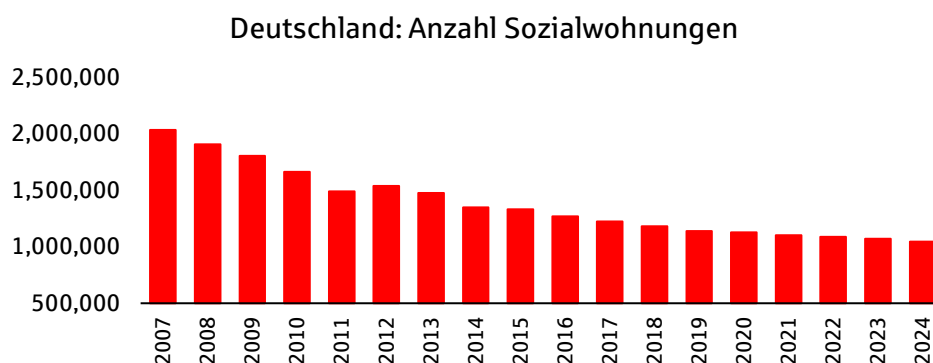
Während der Wohnungsbau helfen kann, den allgemeinen Anstieg der Mieten zu dämpfen, werden Wohnungen gerade in begehrten Lagen der Metropolen, die bereits generell über einen hohen Bevölkerungszuzug verfügen, auch weiterhin limitiert sein. Dies gilt besonders, wenn man stadtentwicklungstechnisch nicht verstärkt in die Höhe bauen möchte und Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits ausgeschöpft sind. So kommt gerade dem Bau von Wohnraum in Form von Sozialwohnungen eine hohe Bedeutung zu, um zumindest mehr bezahlbaren Wohnraum für förderungswürdige Personengruppen zu schaffen.

Zahl der Sozialwohnungen sinkt immer weiter

Neben dem Mangel am allgemeinen Wohnungsmarkt verschärft sich auch die Lage bei Sozialwohnungen in Deutschland. Dies betrifft vor allem einkommensschwächere Haushalte, für die der Bezug einer Sozialwohnung gerade in deutschen Metropolregionen oft die einzige Möglichkeit darstellt, eine adäquate Mietwohnung in zentraler Lage zu beziehen. Seit dem Jahr 1990 ist die Anzahl preisgebundener Wohnungen deutschlandweit bereits um zwei Drittel von 3 Millionen auf nur mehr knapp über eine Million zum Jahresende 2024 zurückgegangen.

Massiver Rückgang bei der Anzahl der Sozialwohnungen trifft einkommensschwächere Haushalte besonders

Der Bestand an Sozialwohnungen geht immer weiter zurück



Quelle: Bundesbauministerium

Grundsätzlich wird die Preisbindung für sozialen Wohnraum für Jahrzehnte – häufig 25 bis 30 Jahre – festgeschrieben. Danach kann der Eigentümer die Wohnungen sukzessive am Markt zu üblichen Mietpreisen anbieten. Ohne ausreichenden Neubau kommt es durch das Auslaufen dieser Preisbindung zu einem kontinuierlichen Abbau des Bestands. Die aktuellen Neubauzahlen im sozialen Wohnungsbau reichen dabei nicht aus, um allein den Bestand auf dem aktuellen Niveau zu stabilisieren, geschweige denn den Mangel an Sozialwohnungen zukünftig zu verringern.

Neubau kann den Abbau des Bestands an Sozialwohnungen nicht kompensieren

Eine parallele Entwicklung zeigt sich auch in Berlin. Dort verringerte sich die Anzahl preisgebundener Mietwohnungen laut Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zwischen 1990 und 2024 sogar um knapp 75 Prozent von knapp 340.000 auf rund 85.765 Wohnungen.

Bauland bleibt knapp und teuer

Ein weiteres Nadelöhr für den Bau neuer Wohnungen ist das knappe Angebot baureifer Flächen. So lagen die Veräußerungsfälle für baureifes Land im Jahr 2024 laut BBSR bei 46.200 Grundstücken für Eigenheime und bei 2.600 Transaktionen für Mehrfamilienhäuser. Damit liegen die Zahlen für Eigenheime um rund 50 Prozent unter dem Niveau des vorherigen Jahrzehnts, bei Mehrfamilienhäusern fiel der Rückgang sogar noch größer aus.

Als Folge des Mangels stiegen die durchschnittlichen Preise für Bauland laut Statistischem Bundesamt von knapp 144 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 273 Euro pro Quadratmeter zur Jahresmitte 2025. In den Metropolen ergeben sich zudem weitaus höhere Preise. So lag beispielsweise der durchschnittliche Grundstückspreis in Berlin zur Jahresmitte 2025 bei rund 705 Euro pro Quadratmeter, in München sogar bei 2.900 Euro pro Quadratmeter.

Handlungsempfehlungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Grundsätzlich stellt sich die Frage, warum trotz großen Mangels an Wohnraum die Neubauaktivität weiterhin niedrig bleibt. Während in den Jahren vor der Zinswende vor allem eine ausufernde Bürokratie und lange Genehmigungszeiten in deutschen Bau- und Planungsämtern die Bauzeiten verlängerten, dominieren derzeit vor allem kalkulatorische Gründe auf Seiten privater Bauträger. Neben dem erhöhten allgemeinen Zinsniveau und den gestiegenen Risikoprämien besteht gerade im Bauträgerbereich auch eine verstärkte allgemeine Zurückhaltung bei der Kreditvergabe. Daneben verteuern die besonders in den letzten Jahren rasant gestiegenen Baukosten die gesamten Herstellungskosten im Wohnungsbau. Zudem führt das langfristig erhöhte Niveau zehnjähriger Bauzinsen von derzeit knapp 4 Prozent zu einem Rückgang der tatsächlichen Kaufnachfrage.

Damit steigt das Risiko für private Bauträger, die erhöhten Refinanzierungs- und Baukosten am Projektende nicht durch steigende Wohnimmobilienpreise kompensieren zu können. In der Folge entscheiden sich immer mehr Bauträger zur Stornierung neuer Bauprojekte bzw. zur Aufgabe von Neuplanungen. Dies erklärt auch, warum die Reduzierung bürokratischer Hürden, wie beispielsweise die Einführung des Bauturbos oder des Gebäudetyps E, nicht unmittelbar zu einem deutlichen Anstieg der Genehmigungszahlen führt. Nichtsdestotrotz sind die getroffenen Maßnahmen wichtige Bausteine, um zukünftig – gerade in Phasen mit erneut steigender

Wenig Bewegung am Grundstücksmarkt bei weiterhin hohem Preisniveau

Hohe Refinanzierungs- und Baukosten bremsen Neubau durch private Bauträger

Abbau bürokratischer Hürden positiver Baustein zur Ankurbelung der zukünftigen Neubauaktivität

Kaufnachfrage – schneller von der Projektidee zur Umsetzung zu kommen. Außerdem hilft beispielsweise das bewusste Abweichen von Komfort- und Techniknormen, die Baukosten im Neubau zu senken.

Um der aktuellen schwierigen Refinanzierungssituation privater Bauträger entgegenzuwirken, könnten die Kommunen verstärkt selbst als Bauherrn im Wohnungsbau auftreten. Sie verfügen neben eigenen Grundstücken auch über günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten. Aktuell beträgt der Anteil der Kommunen am gesamten Wohnungsneubau nur knapp über 5 Prozent. So wurden laut Statistischem Bundesamt nur 10.800 der 206.600 neuen Wohnungen im Jahr 2025 von öffentlichen Trägern und Organisationen ohne Erwerbszweck errichtet. Auch unter Berücksichtigung der derzeit angespannten finanziellen Lage vieler Kommunen würde eine grundsätzlich verstärkte Priorisierung der Mittelverwendung für den Neubau von städtischem Wohnraum helfen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Eine Möglichkeit, die Preisentwicklung am Mietmarkt zu dämpfen, könnte zumindest ansatzweise auch in der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum liegen. Eine verbesserte staatliche Förderung der Wohneigentumsbildung könnte dabei helfen, dass auch sogenannten Schwellenhaushalten, die nur knapp an der Eigenkapital- oder Einkommenshürde scheitern, der Kauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung in der Randlage der Großstädte gelingt. Dies könnte möglicherweise dazu beitragen, einen „Sickereffekt“ zu erzeugen, bei dem durch eine Reihe von Umzügen am Ende auch zentral gelegene und bezahlbare Mietwohnungen frei würden. In der Folge würde auch der Mietwohnungsmarkt durch die Wohnungseigentumsbildung entlastet. Allerdings wird eine mögliche Entlastung sowohl durch den „Sickereffekt“ als auch durch den Mietwohnungsbau am unteren Ende des Preissegments durch das Vorliegen eines anhaltenden Zuzugs in viele Metropolregionen begrenzt, da sich hierdurch auch die Nachfrage weiter erhöhen könnte.

Staatliche Bürgschaften bei der privaten Baufinanzierung wären eine weitere Möglichkeit, damit Banken auch bei geringeren vorhandenen Eigenkapitalquoten leichter eine Baufinanzierung für private Bauherren strukturieren und ihnen vorteilhaftere Zinskonditionen anbieten könnten.

Zudem sollte die Förderung des Baus von Sozialwohnungen ausgebaut werden. Hierbei ist neben der Förderhöhe vor allem auf eine kontinuierliche Förderung zu achten, um Planungssicherheit für private Bauträger zu gewährleisten. Bisher wird die Höhe der Fördersumme für den sozialen Wohnungsbau mit jeder Legislaturperiode neu festgesetzt und variiert in Ihrer Höhe stark.

Da die Preiszuwächse bei den Grundstückskosten in den Metropolen noch gravierender ausfallen als der Anstieg der Baukosten, stellt die Ausweisung neuer Bauflächen und die beschleunigte Planung neuer Stadtteile in den Metropolregionen einen effizienten Hebel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar. Daher sollten die Kommunen verstärkt in den Ausbau ihrer Planungsbehörden investieren, den Wohnungsbau auch auf der Verwaltungsebene priorisieren und versuchen, die oft jahrzehntelangen Planungsprozesse deutlich zu beschleunigen. Aufgrund der derzeit wirtschaftlich angespannten Lage in vielen immobilienwirtschaftlichen Unternehmen wäre die Einstellung von Architekten und Bauplanern in städtebaulichen Bau- und Planungsämtern einfacher zu realisieren als noch vor einigen Jahren. Auch die Implementierung neuer digitaler Prozesse, unter anderem durch den Einsatz von KI, könnte helfen, Planungszeiten zu reduzieren.

Beschleunigte Ausweisung neuer Bauflächen durch Ausbau der Kapazitäten in Bau- und Planungsämtern

Daneben sollte der Ausbau und damit die flächendeckende Einführung des seriellen Bauens deutlich stärker von staatlicher Seite mit finanziellen Mitteln und durch den Abbau konkreter bürokratischer Hürden gezielt gefördert werden. Durch die Standardisierung und Massenproduktion von Fertigteilen im Mehrfamilienhausbau könnten Bauzeiten und -kosten signifikant reduziert werden.

Auch die EU-Kommission sieht in der Ausweitung des Wohnraumangebots den Schlüssel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So wird im aktuellen Länderreport für Deutschland beispielsweise eine Vereinfachung der bürokratischen Hürden und Prozesse sowie die Schaffung zusätzlichen Baulands empfohlen, um die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu verbessern.

Zur gleichen Schlussfolgerung kommt auch die Bankeninitiative für bezahlbaren Wohnraum in Berlin bestehend aus der Berliner Sparkasse, der Berliner Volksbank, der Deutschen Kreditbank AG (DKB) sowie der Investitionsbank Berlin (IBB). Diese betonen ebenfalls, dass der Schlüssel für bezahlbaren Wohnraums im Neubau liegt und eine mögliche Enteignung großer Wohnungsbestände in Berlin zu erheblichen Nachteilen für den Wirtschaftsstandort führen würde.

Fazit: Neubau Basis für bezahlbaren Wohnraum

Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine starke Ausweitung der Fertigstellungszahlen im freien und sozialen Wohnungsneubau – vor allem in den Metropolregionen – von entscheidender Bedeutung. Damit stünde sowohl für einkommensschwächere Haushalte als auch für die bürgerliche Mittelschicht mehr Wohnraum zur Verfügung, wodurch der Anstieg der Mieten für alle gedämpft werden könnte. Radikale Maßnahmen wie die Enteignung von Wohnraum sind ein Irrweg. Neben einer Vielzahl an negativen Konsequenzen für den gesamten deutschen Immobilienmarkt ist nicht einmal mit einer signifikanten Entlastung der von den Maßnahmen direkt betroffenen Mieter zu rechnen.

Quellenverzeichnis

Abgeordnetenhaus Berlin (2025), Vergesellschaftungsrahmengesetz (Ver-
gRG Berlin), <https://www.parlament-berlin.de/ad05/19/IIIPlen/vorgang/d19-2842.pdf>

Initiative „Deutsche Wohnen & Co Enteignen“ (2025), Entwurf Vergesell-
schaftungsgesetz, [https://content.dwenteignen.de/uplo-
ads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsge-
setz_fact_sheet_52d7d13b1a.pdf](https://content.dwenteignen.de/uploads/2025_09_26_dwe_vergesellschaftungsge-
setz_fact_sheet_52d7d13b1a.pdf)

Empirica/Value (2026), Entwicklung Neuvertragsmieten im Bestand,
www.empirica-institut.de

vdpResearch (2026), Mietentwicklung in deutschen Top-7-Städten in Q1
2026, <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>

Reuters (2026), German Housing Poll Q1 2026, [https://www.reuters.com/bu-
siness/german-homes-get-3-pricier-each-year-through-2028-squeezing-
affordability-2026-03-06/](https://www.reuters.com/business/german-homes-get-3-pricier-each-year-through-2028-squeezing-affordability-2026-03-06/)

Bulwiengesa/Riwis (2026), Entwicklung Mietbelastung im Verhältnis zum
Nettohaushaltseinkommen, www.riwis.de

Degewo AG Berlin (2026), Jahresabschluss Geschäftsjahr 2025,
[https://www.degewo.de/fileadmin/user_upload/wir_sind de-
gewo/presse/pressematerialien/2025/260504-degewo-konzernlagebericht-
konzernabschluss-2025-ohne_GlGA.pdf](https://www.degewo.de/fileadmin/user_upload/wir_sind_de-
gewo/presse/pressematerialien/2025/260504-degewo-konzernlagebericht-
konzernabschluss-2025-ohne_GlGA.pdf)

Statistisches Bundesamt (2026), Wohnungsbaufertigstellungen 2025,
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilun-
gen/2026/05/PD26_174_31121.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilun-
gen/2026/05/PD26_174_31121.html)

Ifo Institut (2026), Prognose Wohnungsbaufertigstellungen 2026f,
[https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-02-27/europaeischer-wohnungs-
bau-erholt-sich-deutschland-bleibt-zurueck](https://www.ifo.de/pressemitteilung/2026-02-27/europaeischer-wohnungs-
bau-erholt-sich-deutschland-bleibt-zurueck)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026), Baufertigstellungen 2025 in
Berlin, [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/presse/2026/59-bauefer-
tigstellungen-2025-berlin](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/presse/2026/59-bauefer-
tigstellungen-2025-berlin)

Statistisches Bundesamt (2026), Wohnungsbaugenehmigungen 2025,
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilun-
gen/2026/02/PD26_052_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilun-
gen/2026/02/PD26_052_3111.html)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2025),
Anzahl Sozialwohnungen, [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwick-
lung und Bauwesen](https://www.bmwsb.de/Bundesministerium_f%C3%BCr_Wohnen,_Stadtentwicklung_und_Bauwesen)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025), Anzahl
Sozialwohnungen Berlin, [https://www.rbb24.de/wirtschaft/bei-
trag/2025/04/sozialwohnungen-berlin-verlust-bezahlbare-mietwohnun-
gen.html](https://www.rbb24.de/wirtschaft/bei-
trag/2025/04/sozialwohnungen-berlin-verlust-bezahlbare-mietwohnun-
gen.html)

BBSR (2025), Kauffälle baureifes Land im Jahr 2024,
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/immobilien-
marktanalyse-gutachterausschuesse-2024.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/immobilien-
marktanalyse-gutachterausschuesse-2024.html)

BBSR (2025), Wohnungsbedarfsprognose,
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungsmarktprognose/prognose/01-prognose.html>

Statistisches Bundesamt (2025), Baulandpreise in Deutschland Q2 2025,
<https://www.drklein.de/grundstueckspreise.html>

Statistisches Bundesamt (2026), Wohnungsbaufertigstellungen nach Bauherrengruppen, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/05/PD26_174_31121.html

Disclaimer

Das vorliegende Positionspapier der Chefvolkswirte entspricht nicht notwendigerweise der Haltung aller Institutionen der Sparkassen-Finanzgruppe.

Herausgeber

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.
Charlottenstraße 47, 10117 Berlin
Telefon: 030 20225-5303
DSGV-Volkswirtschaft@dsgv.de

Redaktionsschluss dieser Ausgabe

1. Juli 2026

Gestaltung

Franz Metz, Berlin

Bildnachweis

Unsplash/Lomig

Verantwortlich

Dr. Thomas Keidel – DSGV
Direktor
Leitung Abteilung Finanzmarkt
thomas.keidel@dsgv.de

Dr. Reinhold Rickes – DSGV
Chefvolkswirt
Stellv. Abteilungsleiter
Abteilung Finanzmarkt
reinhold.rickes@dsgv.de

Hinweis

Alle Publikationen dieser Reihe finden Sie unter
<https://www.dsgv.de/positionen.html#standpunkte>

ISSN

2509-3851