

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)

vom 24. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 2026)

zum Thema:

Vergesellschaftungsdebatte als Risiko für Finanzmarktstabilität und Eigentum in Berlin?

und **Antwort** vom 13. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26513

vom 24. Juni 2026

über Vergesellschaftungsdebatte als Risiko für Finanzmarktstabilität und Eigentum in Berlin?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Senats:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Investitionsbank Berlin (IBB) sowie die landeseigenen Wohnungsunternehmen um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Die seit dem Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ anhaltende politische und rechtliche Debatte über die mögliche Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen entfaltet zunehmend auch ökonomische Wirkungen auf den Berliner Immobilien- und Finanzierungsmarkt. Marktteilnehmer berichten, dass Ratingagenturen, Banken und Investoren die mit der Debatte verbundenen Risiken – insbesondere im Hinblick auf potenziell unterhalb des Marktwerts liegende Entschädigungen – bereits in ihre Bewertungen einpreisen.

Dies kann zu sinkenden Immobilienwerten führen und insbesondere bei kreditfinanzierten Immobilieninvestitionen Auswirkungen auf die Beleihungswerte haben. In der Folge könnten Kreditinstitute, auch aufgrund bankaufsichtsrechtlicher Vorgaben, zusätzliche Sicherheiten verlangen oder Kreditverhältnisse neu bewerten bis hin zur Fälligestellung. Dies beträfe nicht nur große Wohnungsunternehmen, sondern auch private Eigentümer, die nicht über ausreichende Nachbesicherungsmöglichkeiten verfügen.

Auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften könnten mittelbar betroffen sein: Eine Abwertung ihrer Bestände würde sich bilanziell niederschlagen und könnte die Eigenkapitalausstattung sowie die Investitionsfähigkeit beeinträchtigen. Daraus könnten sich mittelbare Belastungen für den Landeshaushalt ergeben.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über die Auswirkungen der Debatte um die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen auf die Entwicklung von Immobilienwerten in Berlin?

Frage 2:

Inwieweit liegen dem Senat Informationen darüber vor, dass Ratingagenturen, Banken oder institutionelle Investoren bereits Bonitätsherabstufungen bzw. Risikoaufschläge im Zusammenhang mit der Vergesellschaftungsdebatte vornehmen?

Antwort zu 1 und 2:

Der IBB liegen zurzeit keine belastbaren eigenen Erkenntnisse darüber vor, dass Ratingagenturen, Banken oder institutionelle Investoren bereits konkrete Bonitätsherabstufungen oder Risikoaufschläge vorgenommen haben, die nachweisbar maßgeblich auf die Berliner Vergesellschaftungsdebatte zurückzuführen sind.

Vor dem Hintergrund des Entwurfs eines Vergesellschaftungsgesetzes der Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ verfolgt der Senat die Debatte um eine Vergesellschaftung aufmerksam.

Der Senat weist auf die von vier Kreditinstituten (Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, Deutsche Kreditbank AG (DKB) und der Investitionsbank Berlin (IBB)) in Auftrag gegebene Ausarbeitung „Auswirkungen der Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen in Berlin“ hin, die erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich des Bestands von Eigentumsrechten, des Investitionsschutzes sowie der Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen in Neubau, Modernisierung und Bestandserhalt sieht.

In den Gesprächen der Senatsverwaltung für Finanzen mit Ratingagenturen wurde die Vergesellschaftungsdebatte seit 2019 aufgegriffen. Dabei wurde die allgemeine Wohnungspolitik in Berlin, der soziale Wohnungsbau und die Position des Senats zur Vergesellschaftung von Wohneigentum thematisiert. Eine Herabstufung des Landes Berlin durch Ratingagenturen oder Risikoaufschläge durch Banken oder von Investoren bei der Kapitalmarktinanspruchnahme des Landes erfolgte bislang nicht.

Frage 3:

Welche Einschätzung hat der Senat zu der Frage, ob und in welchem Umfang die Möglichkeit einer Entschädigung unterhalb des Marktwertes Auswirkungen auf die Beleihungswerte von Immobilien in Berlin hat?

Antwort zu 3:

Die IBB kann zurzeit keine belastbare pauschale Aussage dazu treffen, dass die Möglichkeit einer Entschädigung unterhalb des Marktwertes zu Anpassungen der Beleihungswerte von Immobilien im Land Berlin geführt habe. Gemäß der Beleihungswertermittlungsverordnung werden Beleihungswerte objekt- und einzelfallbezogen ermittelt. Maßgeblich sind insbesondere die

nachhaltige Ertragsfähigkeit, die langfristige Marktgängigkeit sowie die rechtliche und wirtschaftliche Verwertbarkeit.

Frage 4:

Welche Gespräche hat der Senat seit dem Volksentscheid mit Banken, Sparkassen, Förderinstituten oder Aufsichtsbehörden (insbesondere BaFin oder Bundesbank) zu möglichen kreditwirtschaftlichen Auswirkungen geführt und falls ja, mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 4:

Der Senat steht im ständigen Austausch mit den immobilienfinanzierenden Akteuren und den Aufsichtsbehörden.

Frage 5:

In welchem Umfang sieht der Senat die Gefahr, dass Kreditinstitute aufgrund regulatorischer Vorgaben (z. B. Eigenkapitalanforderungen, Beleihungswertverordnung) zusätzliche Sicherheiten von Kreditnehmern verlangen müssen?

Antwort zu 5:

Nach Einschätzung der IBB besteht keine generelle Pflicht der Kreditinstitute, allein aufgrund der laufenden Vergesellschaftungsdebatte zusätzliche Sicherheiten von Kreditnehmerinnen und Kreditnehmern zu verlangen.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat das Risiko, dass Kreditverhältnisse im Immobilienbereich aufgrund sinkender Beleihungswerte gekündigt oder fällig gestellt werden könnten?

Antwort zu 6:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 3 und 5 verwiesen.

Frage 7:

Welche Erkenntnisse hat der Senat über mögliche Auswirkungen auf private Kleinvermieter sowie selbstnutzende Eigentümer, insbesondere im Hinblick auf Nachbesicherungsanforderungen?

Frage 8:

Hält der Senat Zwangsversteigerungen infolge solcher Entwicklungen für ein realistisches Szenario? Falls ja, in welchem Umfang und in welchen Marktsegmenten?

Frage 9:

Welche präventiven Maßnahmen plant oder prüft der Senat, um negative Auswirkungen auf private Eigentümer zu vermeiden?

Antwort zu 7 bis 9:

Die IBB kann keine unmittelbaren Auswirkungen auf private Kleinvermieter und -vermieterinnen sowie selbstnutzende Eigentümer und Eigentümerinnen erkennen.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

Frage 10:

Welche Auswirkungen erwartet der Senat auf die Refinanzierungsbedingungen (Zinsen, Laufzeiten, Covenants) für Wohnungsunternehmen in Berlin?

Antwort zu 10:

Das konkrete Ausmaß der Auswirkungen ist von der genauen Umsetzung und einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Eine Quantifizierung der Risiken ist daher derzeit nicht möglich.

Unter Bezugnahme auf die vorstehend zu Frage 1 und 2 genannte Ausarbeitung ist eine starke Zurückhaltung bei Investitionen in den Wohnungsmarkt zu erwarten. Die Berliner Wirtschaft könnte erheblich beeinträchtigt werden und auch einen Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge haben. Die Ausarbeitung prognostiziert eine wesentliche Gefahr für den gesamten Immobilien- und Wohnungsmarkt sowie den Wirtschaftsstandort Berlin, mit nachteiligen Folgen für alle Berlinerinnen und Berliner.

Frage 11:

Welche konkreten Risiken sieht der Senat für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Hinblick auf

- a) mögliche Abwertungen ihrer Immobilienbestände,
- b) Auswirkungen auf ihre Bilanzrelationen (insbesondere Eigenkapitalquote),
- c) ihre Kreditkonditionen und Investitionsfähigkeit?

Antwort zu 11:

a) Dem Senat ist nicht bekannt, wie Immobilienbewerter in der Praxis mit einer solchen Sondersituation umgehen würden.

b) Grundsätzlich gilt, dass die Abwertung von Immobilienbeständen innerhalb einer Bilanz zu sinkenden Eigenkapitalquoten und sinkenden Eigenkapitalanteilen führen kann.

c) Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verantworten ihre Kredit- und Investitionsfähigkeiten in eigener Selbständigkeit.

Frage 12:

In welchem Umfang könnten solche bilanziellen Effekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mittelbar den Landeshaushalt belasten (z. B. durch Rekapitalisierungsbedarf, Bürgschaften oder geringere Ausschüttungen)?

Antwort zu 12:

Es erfolgen seit vielen Jahren keine Ausschüttungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften an den Landeshaushalt. Der Senat geht von keinen Belastungen des Landeshaushaltes durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften infolge der Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände aus, gleichwohl sind Auswirkungen, z.B. aufgrund von potenziellen Abwertungsrisiken, nicht umfassend vorhersehbar.

Frage 13:

Hat der Senat Szenarien oder Stresstests zu den Auswirkungen sinkender Immobilienwerte auf die landeseigenen Gesellschaften durchgeführt? Falls ja, mit welchen Ergebnissen?

Antwort zu 13:

Nein.

Frage 14:

Welche Strategien verfolgt der Senat, um die wirtschaftliche Stabilität der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in diesem Kontext zu sichern?

Antwort zu 14:

Es wird auf die Antwort zur Frage 11c) verwiesen.

Frage 15:

Inwieweit sieht der Senat Zielkonflikte zwischen wohnungspolitischen Eingriffen (einschließlich Vergesellschaftung) und der Stabilität des Finanzierungsumfelds für den Wohnungsbau?

Frage 16:

Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um Planungssicherheit für Investoren und Kreditgeber im Berliner Wohnungsmarkt zu gewährleisten?

Frage 17:

Wie bewertet der Senat die möglichen gesamtwirtschaftlichen Folgen der Debatte für den Wohnungsneubau, insbesondere im Hinblick auf Investitionszurückhaltung?

Antwort zu 15 bis 17:

Der Senat nutzt wohnungspolitische Instrumente, um das Finanzierungsumfeld für den Wohnungsbau zu stabilisieren. Hierbei wird insbesondere auf die in Reaktion auf steigende Bau- und Zinskosten seit 2023 fortentwickelte und stark nachgefragte Berliner Wohnraumförderung verwiesen. Auch Maßnahmen, die Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen (z. B. Schneller-Bauen-Gesetz) oder das Bauen vereinfachen (Gesetz für einfaches Bauen), tragen dazu bei, die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau im Land Berlin attraktiver zu gestalten. Zu Zielkonflikten wird auf die Antwort zur Frage 10 verwiesen.

Frage 18:

Welche Abstimmungen erfolgen zwischen Senat und Bundesregierung bzw. anderen Ländern zu den beschriebenen Risiken?

Antwort zu 18:

Das Land Berlin ist im ständigen Austausch mit den anderen Bundesländern und dem Bund, etwa über die Finanzministerkonferenz und die Bauministerkonferenz.

Frage 19:

Welche rechtlichen und ökonomischen Annahmen legt der Senat hinsichtlich der Höhe einer möglichen Entschädigung im Falle einer Vergesellschaftung zugrunde, und wie werden diese gegenüber Marktakteuren kommuniziert?

Antwort zu 19:

Gemäß § 5 Abs. 1 des „Rahmengesetzes zur Regelung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nach Artikel 15 Grundgesetz“ regelt für Vergesellschaftungen im Land Berlin, dass diese nur gegen eine angemessene Entschädigung zulässig sind. Die Höhe der Entschädigung ist unter gerechter Güterabwägung zu bestimmen. Gemäß § 5 Abs. 2 des Rahmengesetzes ist bei der Bemessung der Entschädigung eine Gesamtschau anzustellen, bei der alle unmittelbaren und mittelbaren wirtschaftlichen Folgen der Vergesellschaftung betrachtet werden. Ausgangspunkt der Bestimmung der nach Artikel 15 Satz 2 in Verbindung mit Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 des Grundgesetzes angemessenen Entschädigung ist der Verkehrswert.

Frage 20:

Welche konkreten Maßnahmen plant der Senat, um möglichen negativen Rückkopplungseffekten auf Immobilienmarkt, Kreditvergabe und öffentliche Haushalte entgegenzuwirken?

Antwort zu 20:

Das Land Berlin ist bereits präventiv tätig geworden und hat das „Rahmengesetz zur Regelung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nach Artikel 15 Grundgesetz“ beschlossen, das 24 Monate nach seiner Veröffentlichung am 18. März 2026 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft tritt. Das Rahmengesetz definiert wichtige Parameter (u.a. Anwendungsbereich, Ziele, Entschädigung) bei potenziellen Vergesellschaftungen. Das Gesetz beschreibt einen Rechtsrahmen und soll somit Rechtssicherheit für Beteiligte und Betroffene vorab herstellen. Insbesondere ist darin festgeschrieben, dass eine Vergesellschaftung nur gegen Entschädigungen zum Verkehrswert möglich ist.

Berlin, den 13.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen