

Wohnungsmarkt: Hubertz will Vergesellschaftungen verhindern und Neubau stärken

Bundesbauministerin Verena Hubertz will die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände durch ein Investitionsschutzgesetz verhindern. Gleichzeitig plant die Bundesregierung eine neue Wohnungsbaugesellschaft, die ab 2027 zusätzliche Investitionen ermöglichen soll. Damit rückt eine grundsätzliche Frage in den Mittelpunkt: Wie viel staatlicher Eingriff verträgt ein Wohnungsmarkt, der dringend privates Kapital benötigt?



Quelle: Markus C. Hurek

Die beiden Vorhaben stehen für eine wohnungspolitische Neuausrichtung, die innerhalb der SPD durchaus bemerkenswert ist. Während in Berlin insbesondere die Linke auf die Überführung großer Wohnungsbestände in öffentliches Eigentum setzt, stellt Hubertz die wirtschaftlichen Folgen solcher Eingriffe in den Vordergrund. Nicht die Verteilung bestehender Wohnungen, sondern die Schaffung zusätzlichen Wohnraums soll nach ihrer Vorstellung wieder zum entscheidenden Maßstab staatlicher Wohnungspolitik werden.

Vergesellschaftung schafft keine zusätzlichen Wohnungen

Hubertz begründet ihre Ablehnung der Vergesellschaftung vor allem mit den erheblichen finanziellen Belastungen. Die Übernahme großer privater Wohnungsbestände würde nach ihrer Einschätzung Kosten im zweistelligen Milliardenbereich verursachen, ohne dass dadurch eine einzige zusätzliche Wohnung entstünde. Mit denselben Mitteln ließen sich, so die Ministerin, ganze Stadtteile errichten.

Der wirtschaftliche Unterschied ist erheblich. Werden bestehende Wohnungen von privaten Eigentümern auf die öffentliche Hand übertragen, verändert sich zunächst lediglich die Eigentümerstruktur. Das Angebot an Wohnraum bleibt unverändert, während für die Entschädigung der bisherigen Eigentümer erhebliche Finanzmittel aufgebracht werden müssen.

Zwar verfolgen Befürworter einer Vergesellschaftung vor allem das Ziel, Mieten dauerhaft stärker politisch beeinflussen zu können und große Wohnungsbestände einer renditeorientierten Bewirtschaftung zu entziehen. Ob dies tatsächlich zu einer nachhaltigen Entlastung der Mieter führt, hängt allerdings von den Entschädigungskosten, der Finanzierung und der späteren Bewirtschaftung ab. Auch öffentliche Eigentümer müssen ihre Bestände instand halten, energetisch modernisieren und die dafür notwendigen Investitionen erwirtschaften.

Hinzu kommt, dass sich die wohnungspolitischen Probleme nicht auf die Höhe bestehender Mieten reduzieren lassen. Gerade in wirtschaftlich starken Ballungsräumen trifft eine anhaltend hohe Nachfrage auf ein zu geringes Wohnungsangebot. Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse kann die Verteilung von Wohnkosten

beeinflussen, beseitigt aber nicht den strukturellen Mangel an verfügbaren Wohnungen.

Investitionsschutz soll Vertrauen in den Immobilienmarkt stärken

Mit dem angekündigten Investitionsschutzgesetz will Hubertz zugleich auf die Unsicherheit reagieren, die durch politische Forderungen nach Vergesellschaftung entstanden ist. Nach Darstellung der Ministerin stellen Investoren und Wohnungsunternehmen zunehmend die Frage, ob ihre Investitionen in Deutschland langfristig sicher sind.

Für die Immobilienwirtschaft ist diese Unsicherheit keineswegs nebensächlich. Wohnungsbau gehört zu den kapitalintensivsten und langfristigen Investitionen überhaupt. Zwischen Grundstückserwerb, Planung, Finanzierung und Fertigstellung vergehen häufig mehrere Jahre, während sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Projekts erst über Jahrzehnte erweist.

Wer unter diesen Bedingungen investiert, kalkuliert nicht allein Baukosten und mögliche Mieterträge, sondern ebenso die Verlässlichkeit des rechtlichen Rahmens. Politische Eingriffe in Eigentumsrechte können deshalb bereits dann wirtschaftliche Folgen entfalten, wenn sie noch nicht beschlossen sind. Steigende Risikoprämien, zurückhaltende Finanzierungsentscheidungen oder verschobene Investitionen sind mögliche Reaktionen, deren tatsächliches Ausmaß allerdings von den konkreten Marktbedingungen abhängt.

Wie das geplante Gesetz ausgestaltet werden soll, ist noch offen. Hubertz verweist selbst auf die schwierige Abgrenzung zwischen Artikel 14 und Artikel 15 des Grundgesetzes. Während Artikel 14 das Eigentum schützt, eröffnet Artikel 15 ausdrücklich die Möglichkeit, Grund und Boden sowie bestimmte andere Güter durch Gesetz in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft zu überführen.

Ein einfaches Bundesgesetz kann diese verfassungsrechtliche Möglichkeit nicht beliebig einschränken. Hinzu kommen Fragen der Gesetzgebungskompetenz zwischen Bund und Ländern. Die Federführung liegt deshalb beim Bundesinnenministerium, während das Bauministerium die Regelungen für den Immobilienbereich mitgestalten soll.

Der politische Wille, Investitionen besser zu schützen, ist damit formuliert. Ob sich daraus tatsächlich ein rechtssicheres

und wirksames Bundesgesetz entwickeln lässt, wird sich erst anhand eines konkreten Entwurfs beurteilen lassen.

Neue Wohnungsbaugesellschaft soll 2027 an den Start gehen

Parallel zum Investitionsschutzgesetz arbeitet Hubertz gemeinsam mit Bundesfinanzminister Lars Klingbeil an einer neuen Wohnungsbaugesellschaft. Sie soll nach den bisherigen Planungen 2027 ihre Tätigkeit aufnehmen und dabei ausdrücklich nicht als weiteres staatliches Bauunternehmen organisiert werden.

Vorgesehen ist eine Beteiligungsstruktur, bei der der Bund 51 Prozent der Anteile hält. Die übrigen 49 Prozent sollen externen Partnern offenstehen, darunter private Unternehmen ebenso wie kommunale und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften.

Das wirtschaftliche Konzept beruht auf der Bündelung großer Bauaufträge und den Finanzierungsvorteilen des Bundes. Durch umfangreiche Bestellungen sollen industrielle Baukapazitäten besser ausgelastet und Skaleneffekte erzielt werden. Gleichzeitig könnten die günstigen Finanzierungsbedingungen des Bundes dazu beitragen, die Kapitalkosten größerer Wohnungsbauprojekte zu senken.

Gerade angesichts der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist dieser Ansatz von Bedeutung. Allerdings wird sich der wirtschaftliche Nutzen nicht allein daran messen lassen, zu welchen Konditionen die neue Gesellschaft Kapital aufnehmen kann. Entscheidend ist, ob die Finanzierungsvorteile tatsächlich zusätzliche Bauvorhaben ermöglichen und sich letztlich in niedrigeren Herstellungskosten und tragfähigen Mieten niederschlagen.

Denn auch eine staatlich dominierte Gesellschaft kann die grundlegenden Schwierigkeiten des Wohnungsbaus nicht außer Kraft setzen. Hohe Grundstückspreise, langwierige Genehmigungsverfahren, technische Anforderungen und regionale Unterschiede in der Nachfrage bleiben bestehen. Werden lediglich bereits geplante Bauvorhaben über eine neue Gesellschaft finanziert, verändert sich zunächst die Finanzierungsstruktur, nicht aber das Wohnungsangebot.

Zwischen Eigentumsschutz und staatlicher Marktsteuerung

Die wohnungspolitischen Pläne von Hubertz enthalten damit eine durchaus interessante Spannung. Einerseits will die Bundesregierung private Investitionen durch einen stärkeren

Eigentumsschutz absichern, andererseits soll der Bund selbst als großer Auftraggeber und Finanzierungspartner auftreten.

Darin liegt nicht zwangsläufig ein Widerspruch. Staatliche Finanzierung kann private Investitionen ergänzen, wenn sie wirtschaftliche Hürden beseitigt und zusätzliche Projekte ermöglicht. Problematisch wird es allerdings, wenn staatlich begünstigte Finanzierung lediglich bestehende private Investitionen ersetzt oder Risiken auf die öffentliche Hand verlagert werden, ohne dass daraus ein entsprechender zusätzlicher Nutzen entsteht.

Für die Wohnungswirtschaft wird deshalb entscheidend sein, welche Bedingungen an eine Beteiligung geknüpft werden, wie die wirtschaftlichen Risiken verteilt sind und ob die neue Gesellschaft tatsächlich zusätzliche Baukapazitäten mobilisieren kann. Auch die Frage, wie sich die staatlichen Finanzierungsvorteile auf den Wettbewerb mit rein privat finanzierten Projekten auswirken, bleibt zu klären.

Mit ihrem Vorstoß verschiebt Hubertz die wohnungspolitische Debatte jedenfalls auf eine grundsätzliche wirtschaftliche Frage. Während die Vergesellschaftung bestehender Wohnungsbestände vor allem die Verteilung von Eigentum und Mieterträgen verändert, setzt der Neubau unmittelbar beim verfügbaren Wohnungsangebot an.

Ob die Bundesregierung diesen Anspruch einlösen kann, hängt allerdings weniger von der Gründung einer weiteren Gesellschaft als von den tatsächlichen Investitionsbedingungen ab. Ein Wohnungsmarkt, auf dem sich Neubau wirtschaftlich nicht mehr rechnet, wird auch durch neue staatliche Organisationsformen nicht dauerhaft funktionieren. Die entscheidende Aufgabe besteht deshalb darin, privates und öffentliches Kapital so einzusetzen, dass zusätzliche Wohnungen entstehen, statt lediglich die Eigentümer und Finanzierungswege bestehender Immobilien neu zu ordnen.

Quelle: [t-online, Interview mit Bundesbauministerin Verena Hubertz, 16. Oktober 2026.](#)

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952500/hubertz-wohnungsvergesellschaftung-investitionsschutzgesetz-wohnungsbau/>