

FÖRDERBANKEN 2026

„Gegen Wohnungsnot hilft
nur bauen, bauen, bauen!“

Redaktionsgespräch mit Iris Bethge-Krauß

Redaktionsgespräch mit Iris Bethge-Krauß

„Gegen Wohnungsnot hilft nur bauen, bauen, bauen!“

Frau Bethge-Krauß, die Diskussion um die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin gewinnt im Vorfeld der Abgeordnetenhauswahl erneut an Dynamik. Warum beschäftigt dieses Thema die Bankenbranche so intensiv?

Weil die Auswirkungen weit über den Berliner Wohnungsmarkt hinausreichen. Es geht nicht nur um wohnungspolitische Fragen, sondern um Grundsatzthemen wie Eigentumsschutz, Investitionssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Immobilienfinanzierung. Sollte ein Vergesellschaftungsgesetz auf Basis der Vorschläge der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ umgesetzt werden, hätte das erhebliche Konsequenzen für Eigentümer, Investoren, Kreditgeber und letztlich für den gesamten Wirtschaftsstandort Deutschland. Aus Sicht der Banken steht ein möglicher Paradigmenwechsel im Umgang mit privatem Eigentum zur Debatte.

Die Befürworter argumentieren, dass die Vergesellschaftung ein Mittel gegen die Wohnungsnot sei. Teilen Sie diese Einschätzung?

Nein. Das Gegenteil ist der Fall. Gegen Wohnungsnot hilft nur bauen, bauen, bauen. Die Vergesellschaftung schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Es führt nur dazu, dass Mieter von 220000 Wohnungen, die jetzt im Durchschnitt 7,94 Euro Miete pro Quadratmeter bezahlen, künftig noch günstiger, nämlich für 4,04 Euro pro Quadratmeter, wohnen könnten. Das zentrale Problem in vielen Ballungsräumen ist aber ein Mangel an Wohnraum. Dieses Problem lässt sich nur durch mehr Neubau und zusätzliche Investitionen lösen.

Die Überführung bestehender Wohnungsbestände in öffentliches Eigentum verändert zwar die Eigentümerstruktur, erhöht aber das Wohnungsangebot nicht. Im Gegenteil: Die Debatte selbst führt bereits heute zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen und Finanzierungen.

Welche konkreten Regelungen des vorliegenden Gesetzentwurfs bereiten Ihnen besondere Sorgen?

Der Entwurf sieht die Vergesellschaftung von rund 220000 Wohnungen großer Bestandhalter vor. Betroffen wären Unternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen; sämtliche Bestände oberhalb dieser Schwelle würden in eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts überführt. Besonders kritisch sehen wir mehrere Aspekte. Die vorgesehene Entschädigung läge lediglich bei 40 bis 60 Prozent des Verkehrswertes. Zudem soll die Entschädigung nicht in bar, sondern über eine 100-jährige Schuldverschreibung erfolgen. Höchst problematisch ist aus Sicht der Finanzierer die vorgesehene Löschung bestehender Grundpfandrechte. Damit würde ein fundamentales Prinzip der besicherten Immobilienfinanzierung infrage gestellt.

Warum sind Grundpfandrechte für Banken so zentral?

Sie bilden die Grundlage der Immobilienfinanzierung. Banken vergeben Kredite auf Basis werthaltiger Sicherheiten. Wird eine Immobilie beliehen, dient das Grundpfandrecht als Sicherheit, solange der Kredit nicht zurückgezahlt ist. Die Bank hätte ein dingliches Verwertungsrecht an der Immobilie. Wenn diese Sicherheiten nach-

träglich entfallen oder ihre Werthaltigkeit grundlegend infrage gestellt wird, betrifft das nicht nur einzelne Finanzierungen, sondern das gesamte System der besicherten Kreditvergabe. Dies hätte Auswirkungen auf Risikobewertungen, Eigenkapitalanforderungen und die Refinanzierungsmöglichkeiten der Institute.

Welche Risiken ergeben sich daraus konkret für die Banken?

Nach Einschätzung von Experten besteht ein erhebliches Finanzierungsengagement gegenüber der Berliner Wohnungswirtschaft. Ein relevanter Teil dieses Engagements wäre unmittelbar betroffen. Zwar liegen die Beleihungsausläufe vielfach in moderaten Bereichen, dennoch würden wesentliche Kreditvereinbarungen und Covenants verletzt. Es sind unter anderem Rating-Verschlechterungen, höhere Eigenkapitalanforderungen, Wertberichtigungen sowie erhebliche Unsicherheiten bei der Besicherung der Kredite zu erwarten.

Welche Folgen hätte das für die Kreditversorgung?

Die Auswirkungen würden sich keineswegs auf die unmittelbar betroffenen Unternehmen beschränken. Banken müssten Risiken neu bewerten und höhere Risikoprämien kalkulieren. Das würde die Finanzierungskosten erhöhen und die Kreditvergabe insgesamt beeinflussen. Bereits heute berichten Institute von einer deutlich größeren Zurückhaltung bei Neufinanzierungen.

Neben den finanziellen Folgen wird häufig auf die Signalwirkung für den Investitionsstandort

Deutschland verwiesen. Ist das nicht übertrieben?

Wir müssen das große Ganze im Blick haben. Deutschland profitiert seit Jahrzehnten von einem hohen Maß an Rechts- und Planungssicherheit. Nationale und internationale Investoren treffen langfristige Entscheidungen auf dieser Grundlage. Wenn der Eindruck entsteht, dass Eigentumsrechte politisch neu verhandelbar sind, führt das zwangsläufig zu höheren Risikoprämien und geringeren Investitionen. Das betrifft nicht nur Wohnimmobilien, sondern potenziell auch andere Bereiche wie Infrastruktur oder Daseinsvorsorge.

Könnte Berlin damit einen Präzedenzfall schaffen?

Genau, die Tragweite wäre enorm. Ein erfolgreiches Vergesellschaftungsmodell in Berlin könnte auch in anderen Bundesländern Nachahmer finden. Entsprechende politische Initiativen existieren bereits. Die Folgen wären deshalb keineswegs regional begrenzt, sondern könnten bundesweite Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen und Finanzierungsbedingungen haben.

Wie bewerten Sie die rechtliche Situation?

Die Rechtslage ist komplex. Es bestehen erhebliche Zweifel hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen und der Vereinbarkeit einzelner Regelungen mit verfassungsrechtlichen Vorgaben. Kritiker verweisen unter anderem auf Fragen der Verhältnismäßigkeit und der angemessenen Entschädigung. Selbst wenn Gerichte später zu dem Ergebnis kämen, dass einzelne Regelungen rechtswidrig sind, bliebe das Problem bestehen, dass die wirtschaftlichen Schäden bereits vorher eintreten könnten. Rechtliche Verfahren würden sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken.

Der VÖB vertritt neben Geschäftsbanken auch die Förderbanken des Bundes und der Länder. Welche Rolle spielen diese Institute bei der Bewältigung der Wohnungsmarktpl Probleme?

Förderbanken leisten bereits heute einen sehr wichtigen Beitrag zur Schaffung und Modernisierung von Wohnraum. Sie unterstützen insbesondere Investitionen in den sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau, in energetische Sanierungen, in den altersgerechten Umbau sowie in die Stadtentwicklung. Gerade in einem schwierigen Marktumfeld helfen Förderprogramme dabei, Projekte wirtschaftlich darstellbar zu machen und private Investitionen zu mobilisieren. Aus unserer Sicht liegt der Schlüssel zur Entspannung des Wohnungsmarktes nicht in der Umverteilung bestehender Bestände, sondern in zusätzlichen Investitionen und einem höheren Neubauvolumen.

Welche Förderinstrumente halten Sie aktuell für besonders wirksam, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln?

Grundsätzlich besteht die Stärke der Förderbanken darin, öffentliche Förderung mit privaten Investitionen zu verbinden und dadurch Investitionen in den Wohnungsbau anzureizen. Besonders wichtig sind in diesem Zusammenhang zinsverbilligte Darlehen, Bürgschaften, Haftungsfreistellungen und Zuschussprogramme für den sozialen und klimafreundlichen Wohnungsbau. Auf diese Weise werden Investitionen gefördert, die unter reinen Marktbedingungen häufig nicht zustande kämen. Gerade vor dem Hintergrund hoher Baukosten und gestiegener Zinsen kommt diesen Instrumenten eine besondere Bedeutung zu.

Was erwarten die öffentlichen Banken von der Politik im Umgang mit den Herausforderungen am Wohnungsmarkt?

Wir brauchen vor allem verlässliche Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für Investitionen in den Wohnungsbau. Die öffentliche Hand und die öffentlichen Banken verfolgen letztlich dasselbe Ziel: mehr bezahlbaren Wohnraum. Dafür müssen wir alle verfügbaren Instrumente nutzen – von schnelleren Genehmigungsverfahren über gezielte Förderprogramme bis hin zu einer Stärkung privater Investitionen. Eigentums- und Rechtssicher-



Foto: Josef Fischmaller

Iris Bethge-Krauß



Hauptgeschäftsführerin und geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e. V., Berlin

Im Redaktionsgespräch mit Iris Bethge-Krauß geht es vor allem um die Folgen für Banken und Investoren der geplanten Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin sowie die Rolle der Förderbanken bei der Schaffung von Wohnraum. Bethge-Krauß warnt vor den Auswirkungen, die nicht nur Berlin und nicht nur den Wohnungsmarkt betreffen dürften. Risikoauflage und Investitionszurückhaltung internationaler Investitionen könnten die gesamte Wirtschaft und das auch bundesweit treffen. Von der Politik fordert sie verlässliche Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für Investitionen in den Wohnungsbau. (Red.)

heit sind dabei eine unverzichtbare Voraussetzung.

Was sollte aus Ihrer Sicht nun politisch geschehen?

Entscheidend ist, den Fokus wieder auf die eigentliche Herausforderung zu richten: die zügige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Politische Maßnahmen sollten daran gemessen werden, ob sie Investitionen erleichtern und das Wohnungsangebot erweitern.

Aus Sicht vieler Marktteilnehmer wäre es sinnvoll, rechtliche Klarheit auf Bundesebene zu schaffen und damit Unsicherheiten zu reduzieren.