



PRESSEMITTEILUNG

Vergesellschaftungsdebatte löst keine strukturellen Probleme, sondern erschwert Investitionen

- **Atradius: „Vergesellschaftung von großen Wohnungsbeständen schafft keinen neuen Wohnraum, sie ändert nur die Eigentümerstruktur.“**
- **Niedrige Eigentumsquote verstärkt Abhängigkeit vom Mietwohnungsmarkt**
- **Baubranche braucht stabiles rechtliches Umfeld für langfristige Investitionen**

Köln, 20. Oktober 2026 – Die Debatte um eine mögliche Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin erhöht nach Einschätzung von Atradius die Risiken für den regionalen Immobilien- und Bauproduktmarkt. Die debattierten Pläne, die auf dem Volksentscheid von 2021 aufbauen und eine Überführung großer Bestände von Wohneigentum in öffentliches Eigentum vorsehen, könnten bei Investoren und Finanzierern für Zurückhaltung sorgen. „Die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen schafft in erster Linie keinen neuen Wohnraum, sie ändert nur die Eigentümerstruktur und löst damit nicht die bestehende Wohnungsnot“, sagt David Engelhardt, Manager Risk Services beim internationalen Kreditversicherer Atradius. Und es dürfte auch nichts an der im europäischen Vergleich extrem niedrigen Eigentumsquote in Deutschland ändern.

Die Diskussion in Berlin trifft die deutsche Baubranche zur Unzeit. „Politische Unsicherheit ist für den ohnehin stagnierenden Immobilienmarkt ein zusätzlicher Risikofaktor. Wenn Eigentumsrechte und langfristige Investitionssicherheit in Frage gestellt werden, reagieren Kapitalgeber und Unternehmen mit Investitionszurückhaltung. Das kann die ohnehin angespannte Finanzierungssituation sowie die Lücke in der Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Wohnungsbau weiter verschärfen“, sagt David Engelhardt. Nach wie vor leidet die Branche unter einer zu geringen Zahl von fertiggestellten Wohnungen. Im Jahr 2025 wurden zwar insgesamt 238.500 Baugenehmigungen erteilt, aber nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt – der niedrigste Wert seit 2012. In diesem Jahr dürften nach Schätzungen die Fertigstellung auf 185.000 Wohnungen zurückgehen. Ursprünglich war und ist es nach wie vor das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen in Deutschland zu bauen. Doch dieses Ziel wird seit Jahren weit verfehlt. Wenig hilfreich ist zudem, dass sich die durchschnittliche Dauer von Genehmigung bis Fertigstellung seit 2020 um rund sieben auf nunmehr etwa 27 Monate verlängert hat.

Der Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen lag Ende 2025 bei ca. 760.700 Einheiten. Dieser Überhang dürfte nach Ansicht des Atradius-Experten angesichts steigender Zahlen an Haushalten und der geringen Neubautätigkeit bestehen bleiben. Die Ursachen für die geringe Zahl an fertiggestellten Wohnungen sieht David Engelhardt insbesondere in den stark gestiegenen Baukosten, den hohen Zinsen, dem Fachkräftemangel oder der langen Planungszeit. Hinzu kommen regulatorische und administrative Kostentreiber. „Komplexe Genehmigungsverfahren, bürokratische Hürden und hohe beziehungsweise komplexe Baustandards erschweren es, Wohnraum schnell und kostengünstig zu schaffen“, so David Engelhardt. Aus Sicht von Atradius kommt es darauf an, Planungs- und Investitionsbedingungen verlässlicher zu machen und Bauprozesse zu vereinfachen.

Debatte in Berlin kann Vertrauen in den Standort beeinträchtigen

Der stockende Neubau und die restriktivere Bankenfinanzierung bedeutet für Atradius eine erhöhte Aufmerksamkeit bei der Risikobewertung. Forderungen von Bauunternehmen, Handwerkern und Baustofflieferanten gegenüber Auftraggebern werden genau geprüft. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Kautionsversicherungen und Bürgschaften laut David Engelhardt hoch, da Unternehmen Liquidität sichern und Sicherheitseinbehalte ablösen müssen. Er schätzt, dass die Debatte über eine mögliche Vergesellschaftung nicht nur direkte Auswirkungen auf betroffene Wohnungsunternehmen hat, sondern das allgemeine Vertrauen in den Standort Berlin und generell Deutschland beeinträchtigen kann. „Ein stabiles rechtliches Umfeld ist die Grundlage für langfristige Investitionen. Ohne diese Grundlage steigt das Risiko von Projektverzögerungen, Zahlungsausfällen und letztlich höheren Insolvenzzahlen in der Lieferkette“, so David Engelhardt weiter. Atradius beobachtet bei den Schadensummen bisher aufgetretener Insolvenzfälle in der Baubranche einen deutlichen Anstieg. Das deutet auf eine Schieflage bei zunehmend größeren Unternehmen hin. „Neben dem Einzelhandel und der Industrie, steht auch die Baubranche weiterhin unter starkem Druck. Die aktuellen Diskussionen zu einfacherem und günstigerem Bauen sind wichtige Impulse, die Branche zu stärken“, sagt David Engelhardt.

Über Atradius

Atradius ist ein globaler Anbieter von Kreditversicherungen, Bürgschaften, Inkassodienstleistungen und Wirtschaftsinformationen mit einer strategischen Präsenz in mehr als 50 Ländern. Die von Atradius angebotenen Produkte schützen Unternehmen weltweit vor den Ausfallrisiken beim Verkauf von Waren und Dienstleistungen auf Kredit. Atradius ist Mitglied der Grupo Catalana Occidente (GCO.MC), einer der größten Versicherer in Spanien und einer der größten Kreditversicherer der Welt. Weitere Informationen finden Sie online unter www.atradius.de.



Für weitere Informationen:

Folgen Sie uns:

Atradius Kreditversicherung
Niederlassung der Atradius Crédito y Caución S.A. de Seguros y Reaseguros

Astrid Goldberg
Pressesprecherin
Telefon: +49 (0) 221 2044 - 2210
E-Mail: astrid.goldberg@atradius.com

Stefanie Heilken
Pressereferentin
Telefon: +49 (0) 221 2044 – 1034
E-Mail: stefanie.heilken@atradius.com

The operating companies affiliated with Atradius N.V. (Atradius Group) conduct insurance, debt collection and information services business through their registered (branch) offices in many countries. For information about the main registration details of Atradius Group offices in your country, please visit <https://group.atradius.com/contact-us/>

Important Notice:
This email, including any and all attachments, is intended for the addressee or its representative only. It is confidential and may be under legal privilege. Any form of publication, reproduction, copying or disclosure of the content of this email is not permitted, unless

expressly otherwise indicated in the email by the Atradius contact person. If you are not the intended recipient of this email and its contents, please notify the sender immediately by reply email and delete this email and all its attachments subsequently. Although this email and any attachments are believed to be free of any virus or other defect that might affect any computer system into which it is received and/or opened, it is the responsibility of the recipient to ensure that it is virus free and no responsibility is accepted by Atradius Group companies, either jointly or severally, for any loss or damage arising in any way from its use. Email received by Atradius Group can be stored for business purposes.

