



Deutsche  
Wohnen & Co  
enteignen!  
Hier unterschreiben

# Deutsche Wohnen & Co. enteignen

Vortrag von Dr. Günter Bell  
11. Oktober 2023



***Grundgesetz für die Bundesrepublik  
Deutschland, Artikel 15***

***Grund und Boden, Naturschätze und  
Produktionsmittel können zum Zwecke der  
Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art  
und Ausmaß der Entschädigung regelt, in  
Gemeineigentum oder in andere Formen der  
Gemeinwirtschaft überführt werden.***

***Also sie berufen sich hier pausenlos  
aufs Grundgesetz  
Sagen sie mal,  
sind sie eigentlich Kommunist?  
(Franz Josef Degenhardt, 1972)***

# Gliederung des Vortrags

- Einleitung
- Gescheiterte Wohnungspolitik und Ursachen der Wohnungskrise
- Volksentscheid
- „Mit einer Enteignung entsteht keine einzige neue Wohnung ...“
- Abschlussbericht der Expert\*innenkommission

## Einleitung

- Anfang der 1980er Jahre hatten streikende Stahlarbeiter eine Sozialisierung der kriselnden bundesdeutschen Stahlindustrie verlangt.
- 2016 forderten kleine stadtpolitische Initiativen in Berlin erstmals die Vergesellschaftung des Immobilienriesen Deutsche Wohnen.

*„Von der Fabrik ins Wohnzimmer – die Debatte um die Sozialisierung war wieder da.“ (Ralf Hoffrogge)*

# Gescheiterte Wohnungspolitik

- 84% der Berliner\*innen wohnen zur Miete
- durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug 2022 9,60 Euro/qm
- 220.000 Berliner Miethaushalte müssen mehr als 40% des Haushaltseinkommens für Bruttokaltmiete aufbringen
- 2022 wurden nur 2.747 geförderte Wohnungen statt der angekündigten 5.000 errichtet
- in den kommenden Jahren endet bei mindestens 30.000 Wohnungen die Sozialbindung

# Was sind die Gründe des Scheiterns?

- Die Krise ist maßgeblich auf Privatisierung und Finanzialisierung zurückzuführen.
- Mit der Vergesellschaftung der Bestände der großen börsennotierten Immobilienkonzerne wird das Übel der Wohnungskrise also an der Wurzel gepackt.





## Der Volksentscheid

**Daher wird der Senat von Berlin aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 des Grundgesetzes erforderlich sind.**

**57,6 % der Teilnehmer\*innen und  
42,3 % der Stimmberechtigten  
stimmten mit Ja.**

- Wer auch Haushalten mit geringen Einkommen Wohnungen zur Verfügung stellen will, muss unterdurchschnittliche Mieten sicherstellen.
- Dieses Ziel ist mit **privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht** nicht zu erreichen.
- Die Erfahrung zeigt, dass auch mit **Steuerungsinstrumenten** wie der Mietpreisbremse oder durch Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand die Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen nicht hinreichend sichergestellt werden kann.
- Wir brauchen eine groß angelegte Kommunalisierung beim Wohnungsbau und bei der Bereitstellung von Wohnungen, weil nur diese langfristig und auch in angespannten Situationen eine soziale Versorgung mit Wohnungen sicherstellen kann.

- Daher wird der Senat von Berlin aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der **Vergesellschaftung nach Art. 15 des Grundgesetzes** erforderlich sind.
- Dies soll für Wohnimmobilien in Berlin sowie die Grundstücke, auf denen sie errichtet sind, gelten und findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der als „**vergesellschaftungsreif**“ definiert wird.
- Alle Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht die mehr als 3000 Wohnungen in ihrem Bestand haben, werden von der Vergesellschaftung erfasst.

- Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter\*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.
- Vergesellschaftung im Sinne von Art. 15 des Grundgesetzes bedeutet auch, dass die Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter\*innen und Belegschaft erfolgen muss.
- Vorgeschlagen wird daher eine neu zu schaffende **Anstalt öffentlichen Rechts**.
- Die Höhe der **Entschädigung** ist deutlich unterhalb des Verkehrswertes anzusetzen.

# Für börsennotierte Wohnungskonzerne typische Praktiken

- Spekulative Bewertungspraxis
- Kostenreduzierung
- Modernisierung als ein Investment
- Maximale Ausschöpfung von Mieterhöhungsspielräumen

Ausgerichtet ist die Geschäftstätigkeit vor allem an den Renditeerwartungen der Finanzmärkte und den Interessen von Aktienbesitzer\*innen.

## **Gescheiterte Instrumente**

*„Unter Berücksichtigung des Einschätzungsspielraums des Gesetzgebers und auf dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnis sind derzeit keine Mittel ersichtlich, die – jeweils offensichtlich – eine eindeutig gleiche Wirksamkeit wie das anvisierte Vorhaben entfalten, aber die betroffenen Grundrechte weniger stark und Dritte und die Allgemeinheit nicht stärker belasten.“  
(Expertenkommission)*

# Gescheiterte Instrumente Neubau

- verstärkter Neubau ist keine Alternative, um eine dauerhafte Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen zu erreichen
- Mietsteigerungen sind nicht vorrangig auf fehlenden Wohnungsneubau zurückzuführen, sondern Folge überhöhter Grundstückspreise und gewinnorientierter Bewirtschaftung
- hochpreisige Wohnungen: insbesondere auf angespannten Mietmärkten bleiben die ‚Sickereffekte‘ von Neubau weitgehend aus



# Gescheiterte Instrumente Neubau

- Wohnungen zu niedrigen Mietpreisen: öffentlicher oder öffentlich subventionierter Wohnraum müsste in einer mit der Vergesellschaftung vergleichbaren Größenordnung gebaut werden
  - für den öffentlichen Wohnungsbau fehlen die Flächen
  - die angebotene öffentliche Förderung wird von privaten Bauträgern kaum in Anspruch genommen
  - zudem laufen die mit öffentlicher Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen nach 30 Jahren aus

# Gescheiterte Instrumente

- Berlin hat nahezu alles ihm Mögliche versucht, um das Wohnungsversorgungsproblem ohne wohnungsmarktinvasive Regulierung zu lösen

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietenpolitik/>

# **Gescheiterte Instrumente**

## **Mietpreisbremse**

- soll überzogenen Forderungen beim Abschluss eines Mietvertrages einen Riegel vorschieben
- gilt in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (in Berlin seit 2015)
- beim Abschluss eines neuen Mietvertrags darf der Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen
- hat zahlreiche Ausnahmen und Schlupflöcher

# Gescheiterte Instrumente

## Vorkaufsrechte

- Bundesverwaltungsgericht hatte geurteilt, dass Vorkaufsrecht nicht mehr mit der Annahme begründen dürfen, dass Mieter\*innen durch die Käufer\*innen verdrängt werden.
- In der Folge war die Zahl von ausgeübten Vorkaufsrechten und abgeschlossen Abwendungsvereinbarungen eingebrochen.

# Alternative Mittel

- die öffentlich-rechtliche Begrenzung von Mieten im Rahmen einer umfassenden öffentlichen Wohnungsbewirtschaftung
- ein öffentlich-rechtlicher „Mietendeckel“  
(Gesetzgebungskompetenz hierfür liegt derzeit beim Bund)

# Vergesellschaftung nach Art. 15 GG

Vergesellschaftung unterscheidet sich von Enteignung

- wichtige Güter (Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel) werden Großeigentümer\*innen entzogen, die ihre ökonomische Macht zum Schaden der Allgemeinheit einsetzen
- anders als bei einer Enteignung muss Vergesellschaftung in einem solchen Umfang erfolgen, dass sie die Dynamik des ganzen Sektors beeinflusst
- Vergesellschaftung steht unter der Bedingung, dass die Güter von einer öffentlichen Institution verwaltet werden, die unter demokratischer Kontrolle stehen muss

## **vergesellschaftungsreif**

- ist ein Unternehmen, wenn sein Bestand an Wohnimmobilien am Stichtag 3.000 Wohnungen oder mehr umfasst

## **nicht vergesellschaftungsreif sind ...**

- die landeseigenen Wohnungsunternehmen
- Unternehmen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht handeln
- gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts, insbesondere Genossenschaften

# **gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung durch eine AöR**

Trägerin des Gemeineigentums ist die Anstalt des öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“.



# demokratische Verwaltung

- öffnet Räume für politische Gestaltung
- setzt ein demokratisches Potenzial frei
- ist ein Gegenentwurf zu folgenlosen Bürgerdialogen

Aber:

- Demokratie ist kein Selbstläufer
- neue Gremien bedeuten nicht notwendigerweise mehr Beteiligung

# Wer bestimmt über die Wohnungen?

*„Unser Modell der Vergesellschaftung weicht ... bewusst vom Slogan ‚**Die Häuser denen, die drin wohnen**‘ ab. Gemeineigentum auf Landesebene bedeutet, dass die gesamte Stadtgesellschaft Eigentümerin ist – nicht nur die zufällig in den vergesellschafteten Häusern wohnenden Menschen.“ (Ralf Hoffrogge / Stephan Junker*

# Entschädigung

Was kostet die Vergesellschaftung das Land Berlin?

- **Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“**  
7,3 bis 13,7 Milliarden Euro  
Entschädigungssumme kann vollständig aus den Mieten refinanziert werden.
- **amtliche Kostenschätzung**  
28,8 bis 36 Milliarden Euro  
Entschädigungssumme soll vollständig mit Hilfe von Krediten finanziert werden. Dadurch fallen zusätzliche Finanzierungskosten an.

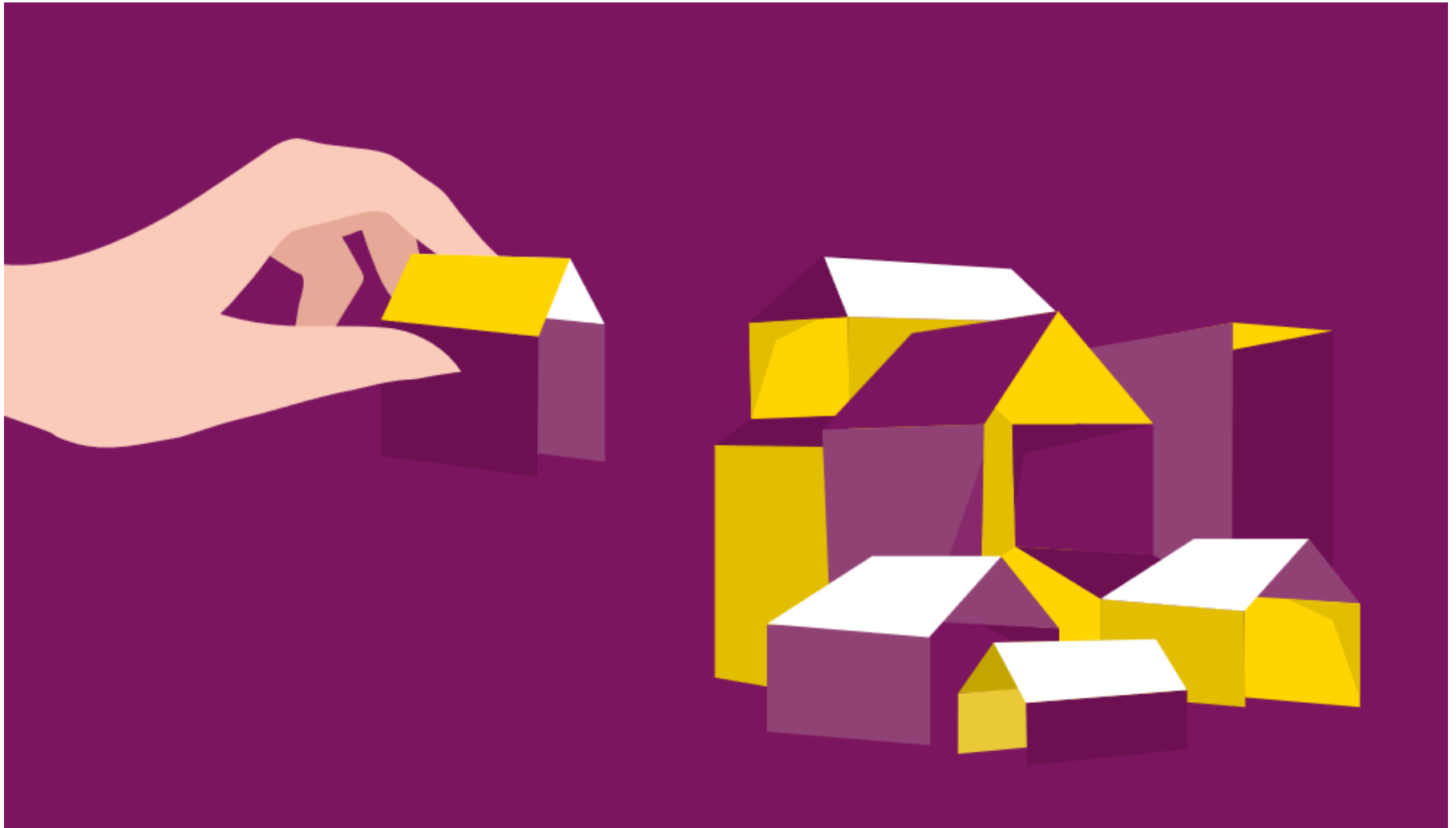
# Entschädigung

Alternative Ansätze der Entschädigung:

- Entschädigung nach dem Marktwert
- Entschädigung nach dem Bewertungsgesetz des Bundes, das den Wert eines Wohnhauses mit dem 12,5 fachen der eingenommenen jährlichen Nettokaltmiete berechnet
- Entschädigung nach dem **Faire-Mieten-Modell**

# Faire-Mieten-Modell

- An die Entschädigungsberechtigten wird der Reinertrag abgeführt, der sich aus einer leistbaren Miete abzüglich der Bewirtschaftungskosten errechnet.
- Die Höhe der leistbaren Miete wird anfänglich für einen Ein-Personen-Haushalt mit 4,04 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) festgelegt.
- Dieser Wert richtet sich nach den leistbaren Höchstmieten für armutsgefährdete Haushalte



*Mit einer Enteignung entsteht keine einzige neue Wohnung, es ändert sich nur die Eigentümerstruktur.*

*Klara Geywitz (SPD, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)*

## Fakt ist

- Tatsächlich entsteht durch eine Vergesellschaftung keine neue Wohnung.
- Allerdings behauptet das auch niemand.
- Was die Befürworter\*innen der Vergesellschaftung sagen: Vergesellschaftung wird einen effektiven und nachhaltigen Beitrag dazu leisten, den Anstieg der Mieten zu stoppen.



## Fakt ist

- Die zu enteignenden Immobilienunternehmen haben den Mietenanstieg in den Städten in erheblichem Maß mitverantwortet.
- Neue Wohnungen haben diese Unternehmen dagegen kaum gebaut.
- Bauen an sich schafft noch keinen günstigen Wohnraum. Private Investoren bauen viel zu oft teure Wohnungen. An teuren Wohnungen aber besteht kein Mangel, sondern an preisgünstigen.

## Fakt ist

Vergesellschaftung sorgt dafür, dass

- die Mieten von bereits existierenden Wohnungen nicht weiter steigen
- Wohnraum auch langfristig der Spekulation und Profitorientierung entzogen
- der gemeinwohlorientierte Wohnungssektor gestärkt wird, der durch eigene Bautätigkeit für günstigen neuen Wohnraum sorgen könnte – anders, als es nachweislich die Privaten tun

Von Expert\*innen empfohlen:

# Deutsche Wohnen & Co. enteignen

Bericht der Kommission sagt  
deutlich: Vergesellschaftung ist

- rechtlich möglich
- finanzierbar
- macht Wohnen bezahlbar

**DIE LINKE.**  
LANDESVERBAND BERLIN

[dielinke.berlin/vergesellschaftung](https://dielinke.berlin/vergesellschaftung)

# Abschlussbericht der Expertenkommission

- Das Land Berlin hat nach dem Grundgesetz die Kompetenz für eine Gesetzgebung zur Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen.
- Ein Vergesellschaftungsgesetz steht im Einklang mit den in Art. 15 GG ausdrücklich genannten Voraussetzungen.
- Das Gebot der Verhältnismäßigkeit steht der Vergesellschaftung in Berlin belegener Immobilienbestände großer Wohnungsunternehmen nicht entgegen.
- Die von der Vergesellschaftung durch den Entzug ihrer Rechte betroffenen Unternehmen sind zu entschädigen.

# Abschlussbericht der Expertenkommission

- Hierbei können die Erträge aus der mit dem Vorhaben anvisierten gemeinnützigen Bewirtschaftung zugrunde gelegt werden.
- Eine Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, landeseigener und anerkannt gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ist durch die bei diesen Unternehmensträgern gesicherte fehlende Privatnützigkeit der Bewirtschaftung gerechtfertigt.
- Es ist, gemessen am Gleichbehandlungsgebot, zulässig, lediglich die Bestände derjenigen Wohnungsunternehmen einzubeziehen, die einen großen in Berlin belegenen Wohnungsbestand (3.000 oder vergleichbar) bewirtschaften.