

JOANNA KUSIAK

## VERGESELLSCHAFTUNG: GESETZMÄSSIG, GÜNSTIG, GUT

INITIATIVEN WIE «DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN» IN BERLIN  
STEHEN IN BESTER DEMOKRATISCHER RECHTSTRADITION

Die Welt blickt mal wieder auf Berlin: In Artikel 15 des deutschen Grundgesetzes haben die Berliner\*innen eine demokratische, bezahlbare und gesetzeskonforme Lösung für die Wohnungskrise gefunden. Mit einem Jahr Verzögerung hat der Berliner Senat bestätigt, dass das von der Bürgerinitiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» gestartete Volksbegehren zur Vergesellschaftung Berliner Wohnungsbestände rechtlich zulässig ist. Nachdem das Vorhaben somit für gesetzmäßig und politisch machbar erklärt worden ist, wird die Lobby der Immobilienkonzerne nun alles daransetzen, es als wirtschaftsschädigend darzustellen, und ihm vorwerfen, es sei von «autoritärem» Geist.

Jetzt geht es darum zu zeigen: Das Gegenteil ist wahr. Vergesellschaftung steht in Deutschland in bester demokratischer Rechtstradition, sie ermöglicht tragfähige Wohnungsreformen sowie die Einsparung öffentlicher Gelder. Sie bietet ein Modell für den verantwortungsvollen Umgang mit strategischen Ressourcen angesichts der ökonomischen Unsicherheit, die die Covid-19-Pandemie nach sich zieht. Wenn wir uns anstrengen und es uns gelingt, die für den Volksentscheid über die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände benötigten knapp 200.000 Unterschriften zu sammeln, könnten wir das «arme, aber sexy» Berlin in eine «solidarische sexy» Stadt verwandeln.

### WAS IST VERGESELLSCHAFTUNG?

Der Rechtsbegriff der Vergesellschaftung wurde im Herbst 2018 durch die Berliner Kampagne «Deutsche Wohnen & Co enteignen» wieder ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Die basisdemokratisch organisierte Initiative fordert die Enteignung aller Immobilienkonzerne, die über mehr als 3.000 Wohnungen in der Stadt verfügen (insgesamt besitzen diese mehr als 250.000 Wohnungen). Zu diesem Zweck soll ein Volksentscheid abgehalten werden, der den Berliner Senat im Erfolgsfall verpflichten würde, «alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung [...] erforderlich sind». <sup>1</sup> Obwohl im Kampagnennamen von Enteignung die Rede ist, zielt die Initiative in Wirklichkeit auf Vergesellschaftung, wie sie in Artikel 15 des deutschen Grundgesetzes definiert ist. <sup>2</sup>

Rechtlich und politisch unterscheidet sich Vergesellschaftung von Enteignung durch zwei Bedingungen. Erstens werden bei ihr wichtige Güter (Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel) Großigentümer\*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.

Wenn Immobilienkonzerne die Mieten nach oben treiben, dadurch Menschen mit niedrigem Einkommen verdrängen und das soziale Gleichgewicht zerstören, dann müssen ausreichend viele Wohnungen vergesellschaftet werden, um die Balance zwischen profitorientierten und gemeinnützigen Eigentümer\*innen merklich zugunsten der Letzteren zu verschieben.

Durch eine solche Vergesellschaftung würden sich die Berliner Verhältnisse denen in Wien annähern, wo mehr als die Hälfte der Wohnungen in öffentlicher Hand ist oder gemeinnützigen Einrichtungen gehört. Bei einer solchen Eigentümerstruktur können Private weiterhin angemessene Profite mit der Vermietung von Wohnungen erzielen, ohne dass damit die Verdrängung von Wiener\*innen mit geringem Einkommen aus der Stadt droht.

Zweitens steht Vergesellschaftung unter der Bedingung, dass die Güter (wie etwa Wohnungen) demokratisch von einer öffentlichen Institution verwaltet werden. Darin unterscheidet sie sich nicht nur von Enteignung, sondern auch von Verstaatlichung, die oft mit einem schwerfälligen und hierarchischen Verwaltungsstil in Zusammenhang gebracht



wird. Die Kampagne «Deutsche Wohnen & Co enteignen» schlägt als eine geeignete Rechtsform die Anstalt öffentlichen Rechts vor, in der sich eine effiziente Verwaltung vergesellschafteter Immobilien mit demokratischer Kontrolle und Mitbestimmung verbinden lässt.

In Deutschland gibt es viele Beispiele für Anstalten des öffentlichen Rechts, etwa Banken (darunter zahlreiche Sparkassen), das Technische Hilfswerk oder der Deutsche Wetterdienst, die das weitverbreitete Vorurteil widerlegen, dass mit öffentlichem Eigentum Ineffizienz und Betrug einhergehen. Gegner\*innen eines öffentlichen Wohnungswesens verweisen gern auf den Korruptionsskandal um das (von Gewerkschaften geführte und nicht als Anstalt öffentlichen Rechts organisierte) Wohnungsunternehmen Neue Heimat in den 1980er Jahren. Doch auch bei Aktiengesellschaften kommen Betrugsfälle vor, die die Vorgänge bei der Neuen Heimat, was Ausmaß und Dreistigkeit angeht, noch in den Schatten stellen. Das jüngste Beispiel in Deutschland sind die Bilanzfälschungen in Milliardenhöhe bei der Wirecard AG. Eine Analyse zeigt, dass solche Vorfälle nicht durch eine bestimmte Eigentumsform (öffentlich oder privat), sondern durch fehlende interne und externe demokratische Kontrolle befördert werden.

Laut der Wirtschaftsnobelpreisträgerin Elinor Ostrom kann ein geeignetes Modell sicherstellen, dass gesellschaftliches Eigentum an Schlüsselressourcen mit einer effizienten demokratischen Verwaltung einhergeht.<sup>3</sup> Jahrzehnte vor der Veröffentlichung von Ostroms Schriften hatten ähnliche Überlegungen die Grundlagen für Artikel 15 des deutschen Grundgesetzes und den Rechtsbegriff der Vergesellschaftung gelegt.<sup>4</sup> Die Initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» will daher die rechtlichen Möglichkeiten, die in der Gründung einer Anstalt öffentlichen Rechts liegen, zur Einführung spezifischer Kontroll- und Transparenzmechanismen nutzen, die Korruption und Unterschlagung strukturell ausschließen. Sie hat gemeinsam mit Mieter\*innen und Expert\*innen einen Vorschlag entwickelt, wie eine optimale Organisationsstruktur einer solchen Anstalt aussehen könnte, die die Aufgabe hätte, die vergesellschafteten Immobilien in Berlin zu verwalten.<sup>5</sup>

Vergesellschaftung ist also ein rechtmäßiges und demokratisches Werkzeug, um Zugang zu gesellschaftlich notwendigen Gütern sowie eine bessere Verwaltung derselben zu gewährleisten. Doch wieso ist gerade die Vergesellschaftung eine angemessene rechtliche Lösung für die Berliner Wohnungskrise? Und warum sollten wir gerade den Wohnungsbestand börsennotierter Immobilienkonzerne vergesellschaften? Die sozialen und wirtschaftlichen Vorzüge der Vergesellschaftung von ungefähr 250.000 Wohnungen, die sich im Eigentum großer Konzerne befinden, sollen in den folgenden fünf Hauptargumenten zusammengefasst werden.

## **MIT VERGESELLSCHAFTUNG WIRD DAS ÜBEL WOHNUNGSKRISE AN DER WURZEL GEPACKT**

Was sind die Ursachen der globalen Wohnungskrise? Die wissenschaftliche Literatur ist sich einig darin, dass die Krise in so unterschiedlichen Städten wie San Francisco, São Paulo und Berlin auf Privatisierung und Finanzialisierung zurückzuführen ist.<sup>6</sup> Diese Prozesse haben unseren Wohnraum in ein sicheres Anlageobjekt für Finanzspekulationen verwandelt – eine Rolle, die früher dem Gold vorbehalten war (daher der Ausdruck «Betongold» für Immobilien). Doch im Unter-

schied zum Gold, dessen Gebrauchswert relativ beschränkt ist, erfüllt Wohnraum ein menschliches Grundbedürfnis.

Finanzspekulation mit Immobilien beruht wesentlich darauf, dass der Gebrauchswert (das Haus als Wohnraum) dem Tauschwert untergeordnet wird (der Immobilie als abstraktem Träger von Kapital). Die spezifischen Spekulationsmechanismen unterscheiden sich jedoch zu einem gewissen Grad von Stadt zu Stadt. In London, wo individuelles Wohneigentum dominiert, werden in bester Lage Tausende Wohnungen leer stehen gelassen, sodass der künstlich erzeugte Mangel die Preise auf dem Wohnungsmarkt in die Höhe treibt.<sup>7</sup> In Berlin wäre das in diesem Ausmaß nie möglich, da das Zweckentfremdungsverbot Eigentümer\*innen zwingt, leerstehende Wohnungen zu vermieten. Da 85 Prozent der Berliner Bevölkerung zur Miete wohnen, beruhen Gewinne im Immobiliensektor auf Strategien, die Mieten fortlaufend zu erhöhen. Tatsächlich ist das Mietenniveau in den Innenstadtbircken über das letzte Jahrzehnt um mehr als das Doppelte gestiegen.

Wie konnten die Mieten in Berlin trotz der relativ starken Mieterschutzgesetze derart in die Höhe schießen? Der spekulative Anstieg des Mietenniveaus lässt sich eindeutig mit dem Aufkommen einer neuen Art von Eigentümer\*innen in Verbindung bringen. Konzerne wie Deutsche Wohnen (ca. 115.000 Wohnungen in Berlin), Vonovia (ca. 40.000), ADO Properties (ca. 22.000), Covivio (ca. 15.000) und Akelius (ca. 13.000) beeinflussen aufgrund der Größe ihres Wohnungsbestands den Markt als Ganzes. Immobilienkonzerne unterscheiden sich in quantitativer und qualitativer Hinsicht (Umfang und Zweck ihrer Tätigkeit) deutlich von den typischen Einzeleigentümer\*innen, denen vielleicht ein oder zwei Mietshäuser in Berlin gehören.<sup>8</sup> Auch diese mögen mit ihren Mieter\*innen in Konflikt geraten, aber häufig kennen sie sie persönlich und fühlen sich verpflichtet, sie als ihre «Kund\*innen» zu behandeln. Die «Kund\*innen» von Vonovia und Deutsche Wohnen hingegen sind in erster Linie nicht die Mieter\*innen, sondern die Aktionär\*innen. Entsprechend hängen die Gehälter und Boni der Manager\*innen nicht von der Zufriedenheit der Mieter\*innen, sondern von der Höhe der Kapitalrendite ab. Auch die langfristige Entwicklung Berlins spielt für ihre Entscheidungen keine große Rolle. Keiner der 250 größten Anteilseigner von Deutsche Wohnen ist in Berlin ansässig oder hat ein persönliches Interesse an der Zukunft der Stadt.<sup>9</sup> Viele davon, Pears International zum Beispiel, sind durch geschicktes Agieren in der Lage, lokale Steuern zu umgehen.<sup>10</sup>

Obwohl Deutsche Wohnen, Vonovia und Akelius als Vermieter agieren, operieren sie in erster Linie im Finanzsektor. Sie haben lediglich noch ein instrumentelles Interesse an den Wohnungsmärkten: Sie versuchen, ihren Einfluss darauf geltend zu machen, um ihre Position auf dem Finanzmarkt zu verbessern. Um ihren strukturellen Zweck zu erfüllen, müssen sie immer neue Wege finden, ihre Profite zu steigern. Daher erfinden sie ständig neue «Maßnahmen mit Mietsteigerungspotenzial»<sup>11</sup> – ein euphemistischer Begriff, mit dem Deutsche Wohnen im Geschäftsbericht die eigenen Erfolge bei der Kündigung von Mietverträgen, der Verdrängung von Mieter\*innen und beim Einsparen von Instandhaltungskosten hervorhebt.

Konzerne treiben die Mieten erfolgreicher in die Höhe, als es Einzeleigentümer\*innen je könnten, und das aufgrund ihrer Größe und juristischen Schlagkraft. Mieterhöhungen in Berlin werden normalerweise mit Bezug auf den Mietspie-

gel gerechtfertigt, der auf der ortsüblichen Vergleichsmiete beruht. Wenn ein Konzern wie Deutsche Wohnen mehrere Hundert Wohneinheiten in einem Stadtteil besitzt, treibt er mit Mietsteigerungen im eigenen Häuserbestand den ganzen Mietspiegel nach oben und ermöglicht so weitere Erhöhungen. Dazu kommen finanziell gut ausgestattete Rechtsabteilungen, die darauf spezialisiert sind, Gesetzeslücken im Mietrecht zu finden. Sie versuchen auch, den Mieterschutz direkt anzufechten. So zog beispielsweise Deutsche Wohnen 2019 gegen den Berliner Mietspiegel vor Gericht. In diesem Fall waren sie zwar nicht erfolgreich, doch ihre Finanzkraft erlaubt es ihnen, neue Rechtsstrategien zu entwickeln und Mieter\*innen in die Defensive zu drängen.

Genau diese über Finanzkraft und Rechtsmittel geführte Offensive der großen Wohnkonzerne verhindert, dass die Wohnungskrise durch Einführung neuer Regulierungen ins Mietrecht nachhaltig gelöst werden kann. Selbst der vom Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2020 beschlossene und für fünf Jahre gültige «Mietendeckel» ist dazu nicht imstande. Auch wenn er gewiss zahlreichen Mieter\*innen hilft, weist er erstens Schlupflöcher auf und bedeutet zweitens lediglich einen zeitlichen Aufschub der Mieteskalation von fünf Jahren. Das Immobilienunternehmen Akelius etwa hat neue Mieter\*innen zur Unterzeichnung von Verträgen gedrängt, deren Gültigkeit auf fünf Jahre begrenzt sind, um sich die Möglichkeit offenzuhalten, die Miete mit dem Auslaufen der Regelung massiv zu erhöhen.<sup>12</sup> Aber auch in den fünf Jahren, in denen der «Mietendeckel» in Kraft ist, müssen die Konzerne Profite für ihre Aktionär\*innen generieren. Deswegen werden sie wohl noch aggressiver versuchen, Kosten einzusparen, das heißt Instandhaltungsarbeiten und Bauaktivitäten weiter reduzieren.

Da Finanzmärkte auf der Logik der Profitentnahme beruhen, können wir die Wohnungskrise nur beenden, indem wir die Wohnungsmärkte von den Finanzmärkten entkoppeln. Auf nachhaltige, demokratische und rechtmäßige Weise lässt sich das nur durch das im Grundgesetz festgelegte Werkzeug der Vergesellschaftung erreichen.

### **VERGESELLSCHAFTUNG IST GUT FÜR DEN WOHNUNGSBAU**

Ein anderes Problem, das die Berliner Wohnungskrise verschärft, ist, dass der Wohnungsbau nicht mit der schnellen Bevölkerungszunahme Schritt hält. Dieser Umstand wird häufig als Argument gegen die Vergesellschaftung angeführt, da «damit keine einzige neue Wohnung hinzukäme». Ebenso gut könnte man argumentieren, dass mit dem Ziehen eines faulen Zahns nicht schon ein neuer implantiert wird. Indem Vergesellschaftung den Abfluss von Kapital aus dem Wohnungssektor in die Finanzmärkte stoppt, stellt sie aber die Bedingungen dafür her, in einem viel größeren Umfang als bisher bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Doch bevor dies erläutert wird, sollten wir uns kurz mit einer aktuellen Dynamik auf dem Immobilienmarkt befassen, von der die Immobilienlobby gerade ablenken möchte: Wie kommt es, dass große Wohnkonzerne, trotz ihrer finanziellen und organisatorischen Mittel, nur sehr wenig selbst bauen?

Beispiel Deutsche Wohnen: Dieser Großkonzern, der jeden Monat Mieten für über 115.000 Wohnungen einstreicht, hat zwischen 2014 und 2019 weniger als 100 Wohnungen in Berlin errichtet.<sup>13</sup> Das sollte uns nicht überraschen. Wie bereits erwähnt, werden unsere Mieten aus dem Wohnungsmarkt abgezogen und in Dividenden für auswärtige

Aktionär\*innen verwandelt. Aufgrund schnellen Personalwechsels herrscht im Konzernmanagement außerdem ein sehr kurzfristiges Denken vor. Der Bau von Immobilien dauert viele Jahre und ist immer risikobehaftet, da sich die Nachfrage, die in fünf Jahren auf dem Markt bestehen wird, unmöglich genau vorhersagen lässt. Für die Manager\*innen ist es viel sicherer, heute schon die Dividenden und Boni zu kassieren und auf einen anderen Posten zu wechseln.

Die strukturelle Logik eines Konzerns verhindert, dass börsennotierte Immobilienunternehmen viel Kapital in den Wohnungsbau investieren. Aus diesem Grund fällt der Berliner Bauboom der letzten zehn Jahre in Wirklichkeit viel weniger beeindruckend aus, als man uns weismachen will. Wie der Stadtsoziologe Andrej Holm gezeigt hat, beweist die Berliner Baustatistik, dass der freie Markt tatsächlich wenig Neubau hervorbringt. Zwischen 1999 und 2020, als es keinerlei «Mietendeckel» gab, haben Privatunternehmen in Berlin ungefähr 7.000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Holm stellt dem die Zahl von 20.000 Wohnungen gegenüber, die im Durchschnitt in den 73 Jahren neu entstanden, in denen es in Berlin eine staatliche Mietpreisbindung gab (Zeitraum 1924 bis heute).<sup>14</sup> Und der wirklich beeindruckende Bauboom mit rund 30.000 Wohnungen pro Jahr in den späten 1920er Jahren beruhte weitgehend auf kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und nichtkommerziellen Genossenschaften. Das ist auch logisch, denn nur solche Akteure können Kapital mobilisieren, das auf gesellschaftliche Bedürfnisse und nicht auf schnelle Anlagenrendite zielt.

Sobald die Wohnungen vergesellschaftet sind und von einer Anstalt öffentlichen Rechts verwaltet werden, wird deren Wohnungsbaukapazität weit über der aller großen Immobilienkonzerne liegen. Denn erstens ermöglicht eine solche Institution die Verwendung von Mieteinnahmen zum Bau neuer Häuser. Und zweitens könnte eine Anstalt öffentlichen Rechts bei größerem Kapitalbedarf ohne Probleme an günstige Kredite kommen und sie dann mit den Mieteinnahmen zurückzahlen. Drittens schließlich kann eine Anstalt öffentlichen Rechts ihre Bauvorhaben leicht an stadtplanerische Erfordernisse anpassen und Baugenehmigungen erhalten. Sie hat keinen Grund, zum Zweck der Profitsteigerung Planungsvorschriften zu umgehen. Vergesellschaftung schafft also in Wirklichkeit optimale Bedingungen für den umfangreichen Bau bezahlbarer Wohnungen.

### **VERGESELLSCHAFTUNG SPART GELD**

Wie wird die Bilanz der Vergesellschaftung voraussichtlich ausfallen? Um ihre Auswirkung auf die regionale Wirtschaft zu beurteilen, müssen die damit einhergehenden Einsparungen und Ausgaben in Betracht gezogen werden. Einsparungen gäbe es in mehreren Bereichen. Im Allgemeinen würde die Vergesellschaftung verhindern, dass Gelder aus der lokalen Wirtschaft abfließen, wie es gegenwärtig über mehrere Kanäle geschieht: Erstens fließen die an die Konzerne gezahlten Mieten – Geld, das aus Berliner Einkommen stammt – nicht in die lokale Wirtschaft zurück und tragen somit nicht zum Bruttoinlandsprodukt Berlins bei, sondern gehen an auswärts ansässige Aktionär\*innen. Nach der Vergesellschaftung würden die Mieteinnahmen nur lokal verausgabt werden, und zwar neben Verwaltungskosten und Angestelltengehältern für Instandhaltung, Modernisierungsmaßnahmen und den Bau neuer Wohnungen. So würde das Geld in der lokalen Wirtschaft bleiben, lokale Dienstleistungen unterstützen und Arbeitsplätze vor Ort schaffen. Dies wieder-

um würde bedeuten, dass mehr Geld in Form von Steuereinnahmen dem Haushalt der Stadt zugutekäme.

Zweitens entgehen auch soziale Transferleistungen für Wohnen (einschließlich Arbeitslosengeld II, Grundsicherung und Wohngeld) der lokalen Wirtschaft, solange weite Teile des Wohnungsbestands großen Immobilienkonzernen gehören. In Berlin sind das aufgrund der hohen Zahl von einkommensschwachen Haushalten beträchtliche Summen, die, sollten Wohnungsbestände im größeren Umfang vergesellschaftet werden, mithilfe einer Anstalt öffentlichen Rechts wieder an die Öffentlichkeit zurückfließen könnten.

Drittens belasten einige Wohnkonzerne durch Steuervermeidung den Haushalt der Stadt. Unternehmen wie Pears International gelingt dies mittels Briefkastenfirmen, sprich Hunderten von Tochtergesellschaften in Steuerparadiesen wie Luxemburg oder Zypern. Durch diese Strategie umgeht Pears International jährlich mindestens 17 Millionen Euro an Steuerzahlungen,<sup>15</sup> die zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung oder zur Einrichtung neuer Kindergärten eingesetzt werden könnten. Was die Kosten der Vergesellschaftung betrifft, wird es am Berliner Senat liegen, die Entschädigung in Gesetzesform zu bringen. Dabei handelt es sich weitgehend um eine politische Entscheidung. Die Höhe der Entschädigung würde wohl davon abhängen, wie weit es den Berliner Mieter\*innen gelingt, dem Druck der Immobilienlobby auf die Berliner Politik entgegenzuwirken. Allerdings weisen Rechtsexpert\*innen darauf hin, dass eine Entschädigung unterhalb der Marktpreise liegen sollte, da der Eigentumstransfer sonst rechtlich nicht als Vergesellschaftung gälte.<sup>16</sup> Außerdem schreibt das Grundgesetz vor, dass die Entschädigung «unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit» gegen die Interessen der Immobilienkonzerne zu bestimmen ist.<sup>17</sup>

In der laufenden Diskussion über die Berechnung der Entschädigungshöhe sind unterschiedliche Zahlen in den Ring geworfen worden. Der Berliner Senat kam auf eine Summe von 29 Milliarden Euro. Ausgangspunkt bildet dabei der Marktpreis, von dem jede Wertsteigerung der Grundstücke abgezogen wird, die sich nicht aus materiellen Investitionen, sondern aus der Spekulationsdynamik des Markts ergeben hat.<sup>18</sup> Wendet man dieselbe Logik auch auf die Gebäude an, sinkt die Summe auf 18 Milliarden Euro.<sup>19</sup> Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz hat in diesem Zusammenhang einmal von 20 Milliarden Euro gesprochen.<sup>20</sup>

Jenseits von Marktpreisen muss eine «gerechte Abwägung» der gesellschaftlichen Interessen gegen die Interessen der Wohnkonzerne auch soziale Kriterien wie die Bezahlbarkeit von Wohnraum einbeziehen. Tatsächlich schlägt die Initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» vor, die Entschädigung am größtmöglichen Kredit zu bemessen, den Berlin aufnehmen und mit Mieteinnahmen aus bezahlbaren Wohnungen zurückzahlen könnte. (Als bezahlbar gilt eine Miete, wenn ein Haushalt nicht mehr 30 Prozent des Einkommens dafür aufbringen muss.) Nach diesem Modell würde die Vergesellschaftung acht Milliarden Euro kosten. Man muss sich außerdem in Erinnerung rufen, dass rechtlich gesehen Vergesellschaftung auch zum Preis von einem Euro möglich ist. So hat die Treuhandanstalt in einer vergleichbaren Situation DDR-Betriebe für 1,00 DM an private Unternehmen aus dem Westen verschenkt.

Die Entschädigung kann ungeachtet, wie hoch sie letztlich ausfällt, mit langfristigen Darlehen finanziert werden. Die Mieten aus den vergesellschafteten Wohnungen wür-

den dem Berliner Haushalt langfristige und stabile Einnahmen sichern, während die Vergesellschaftung substanzielle Einsparungen ermöglichen würde. Eine Entschädigung bis zu einer Höhe von 18 Milliarden Euro bedeutet damit keine zusätzliche Belastung für den Haushalt. Und je größeren Druck auf die politischen Entscheidungsträger\*innen wir aufbauen können, desto erschwinglicher wird die Vergesellschaftung.

## **VERGESELLSCHAFTUNG SORGT FÜR EINE MENSCHEN- UND UMWELTFREUNDLICHERE WIRTSCHAFT**

Während Wohnkonzerne von Profiten im Finanzsektor angetrieben werden, steht die Vergesellschaftung für ein Wirtschaftsmodell, dem es um die Menschen geht. Dieses Anliegen drückt sich in bezahlbaren Mieten und besseren Arbeitsbedingungen im Immobiliensektor aus. Keiner der großen Wohnkonzerne ist durch gewerkschaftlich ausgehandelte Tarifverträge gebunden. Ihre Anstrengungen, die Kosten zu senken, resultieren zudem in Arbeitsplatzabbau, was sich wiederum negativ auf die Servicequalität auswirkt. Deutsche Wohnen und Vonovia haben Jobs in der Verwaltung und bei Reparaturdiensten gestrichen. Für Mieter\*innen bedeutet das frustrierende Warteschleifen bei Telefonanrufen, nur um dann mit Callcenter-Angestellten verbunden zu werden, und noch längere Wartezeiten bei anfallenden Reparaturen, etwa der kaputten Heizung. Für Handwerker\*innen bedeutet das prekäre Arbeitsverhältnisse, niedrige Löhne und Unsicherheit.

Rücksicht zu nehmen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung heißt auch, bei der Vermietung von Gewerberäumen die Geschichte von Orten mit einzubeziehen und die sozialen Besonderheiten von Städten zu erhalten. Mit der Vergesellschaftung großer Wohnkonzerne könnten auch Einrichtungen wie die Nachbarschaftskneipe oder der inhabergeführte Laden vor dem Bankrott geschützt werden, der durch die Konkurrenz großer Ketten droht.

Zu guter Letzt ermöglicht die Vergesellschaftung, die Berücksichtigung von Mieterinteressen mit der Rücksichtnahme auf den Planeten zu verbinden. Gegenwärtig spielen Wohnkonzerne soziale und ökologische Erfordernisse gegeneinander aus, indem sie die Modernisierungen wie die Wärmedämmung von Gebäuden als Vorwand benutzen, um Mieten zu erhöhen und Mieter\*innen loszuwerden. Das muss nicht der Fall sein. Die Vergesellschaftung von 250.000 Wohnungen würde es ermöglichen, den Berliner Wohnungsbestand ökologisch zu modernisieren, ohne damit einzelne Mieter\*innen zu belasten. Das aktuelle Beispiel städtischer Wohnungsbaugesellschaften, die zusammen mit den Berliner Stadtwerken Solaranlagen auf Dächern installiert haben, um «Mieterstrom» zu erzeugen,<sup>21</sup> gibt einen Vorgeschmack darauf, was noch alles möglich wäre. Das Vorbild Wien zeigt auch, dass sich städtische Unternehmen in einer viel besseren Position befinden, um bei Baumaterialien, nachhaltigem Bauen und erneuerbaren Energien Innovationen voranzutreiben. Vergesellschaftung kann uns daher einem ökologischen Stadtumbau näherbringen.

## **VERGESELLSCHAFTUNG IST DEMOKRATISCH**

Dass Artikel 15 des Grundgesetzes heute als radikal gelten kann, beweist nur, wie weit sich die politische Debatte in Deutschland seit der Nachkriegszeit nach rechts verschoben hat. Selbst die bürgerlich-konservativen Mitglieder des Par-

lamentarischen Rats zeigten sich damals mit dem Ergebnis der Verhandlungen über die Formulierung von Artikel 15 zufrieden, der in einer abgeschwächten Version des ursprünglichen Vorschlags von SPD und KPD ins Grundgesetz eingegangen ist.<sup>22</sup>

Das deutsche Grundgesetz entstand in einem historischen Moment, in dem recht klar auf der Hand lag, dass Demokratie nicht als selbstverständlich angesehen werden kann, sondern ein gelebtes Ideal darstellt, das vor unheilvollen Machtungleichgewichten politischer oder ökonomischer Natur geschützt werden muss. 1949 war die Erinnerung an die Rolle der Großindustrie bei der Machtergreifung der Nationalsozialisten noch so frisch, dass selbst die CDU Vergesellschaftung als elementaren Schutz vor einem Missbrauch ökonomischer Macht gegen die Gesellschaft ansah, wie Rechtsexpert\*innen es nennen. Historisch betrachtet lässt sich die Bestimmung zur Vergesellschaftung im Grundgesetz in einer Linie mit Artikel 156 der Weimarer Verfassung sehen, der ebenfalls Vergesellschaftung erlaubte.

Vergesellschaftung ist «umstritten», weil sie voraussetzt, dass wir die deutsche Demokratietradition ernster nehmen, als es unser politisches und ökonomisches System gegenwärtig tut. Die Absicht hinter der Schaffung des Grundgesetzes war, die demokratischen Rechte der Bevölkerung sowie entsprechende Verfahren zu gewährleisten. Dieses Ziel erforderte es, die Balance zwischen politischer und wirtschaftlicher Macht sorgfältig auszutarieren. Artikel 15 ist daher Ausdruck eines wichtigen Prinzips, das die Erneuerung Deutschlands nach dem Krieg leitete: das Prinzip der «wirtschaftlichen Neutralität des Grundgesetzes». Nach dem Grundgesetz darf daher keine Wirtschaftsmacht über den Grundrechten der Bevölkerung stehen. Insofern stellt der Vorwurf der Immobilienlobby, dass die Anwendung von Artikel 15 eine Rückkehr zum «Autoritarismus» bedeute, die Wahrheit auf den Kopf. Dem demokratischen Geist des

Grundgesetzes zuwider läuft vielmehr die Annahme, dass es keine Alternative zu dem System gibt, das die Wohnungskrise überhaupt erst hervorgebracht hat.

Joanna Kusiak ist Stadtsoziologin und Research Fellow am King's College, Cambridge University, zugleich Mitglied der Arbeitsgruppe Vergesellschaftung der Initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» (mitmachen@dwenteignen.de; www.dwenteignen.de).

**1** Pressemitteilung des Berliner Senats vom 17.9.2020, unter: [www.berlin.de/sen/inneres/presse/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.993149.php](http://www.berlin.de/sen/inneres/presse/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.993149.php). **2** Grundgesetz, 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. **3** Vgl. Ostrom, Elinor: *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge 2015. **4** Brückner, Martin Lars: *Sozialisierung in Deutschland. Verfassungsgeschichtliche Entwicklung und ihre Hintergründe*, München 2013. **5** Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen (Hrsg.): *Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft. Lösungen für die Berliner Wohnungskrise*, Berlin 2020, S. 21 ff., unter: [www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/01/Vergesellschaftung\\_Download\\_2.-Auflage.pdf](http://www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/01/Vergesellschaftung_Download_2.-Auflage.pdf). **6** Vgl. z. B. Rolnik, Raquel: *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*, London 2019. **7** Osborne, Hilary/Rawlinson, Kevin: *Empty homes: normal rules do not apply to super-rich in London*, in: *The Guardian*, 1.8.2017, unter: [www.theguardian.com/society/2017/aug/01/empty-homes-normal-rules-do-not-apply-to-super-rich-in-london](http://www.theguardian.com/society/2017/aug/01/empty-homes-normal-rules-do-not-apply-to-super-rich-in-london). **8** Vgl. zur Eigentümerstruktur von Wohnungen in Berlin Trautvetter, Christoph: *Wem gehört Berlin? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Wohnungsmarkt*, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studien 13/2020, Berlin 2020, unter: [www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Studien/Studien\\_13-20\\_Wem\\_gehoert\\_die\\_Stadt.pdf](http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt.pdf). **9** Ich danke Helge Peters von der Oxford University für diese Daten. **10** Vgl. <https://correctiv.org/aktuelles/wem-gehoert-berlin/2019/05/31/pears-recherche-immobilien-berlin>. **11** Deutsche Wohnen: *Geschäftsbericht 2018*, Berlin 2018, S. 166. **12** Gürgen, Malene: *Schlupflöcher im Mietendeckel*, in: *die tageszeitung*, 19.11.2019, unter: <https://taz.de/Neue-Vermieterstrategien-in-Berlin/15638744/>. **13** Vgl. [www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/11/deutsche-wohnen-berlin-mietendeckel-weniger-als-100-wohnungen-gebaut.html](http://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/11/deutsche-wohnen-berlin-mietendeckel-weniger-als-100-wohnungen-gebaut.html). **14** Holm, Andrej: *Muss Wohnen immer teurer werden? Mythen und Behauptungen zu Wohnen, Miete, Kaufen*, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, *luxemburg argumente* 15, Berlin 2017, unter: [www.rosalux.de/fileadmin/rls\\_uploads/pdfs/Argumente/lux\\_argu\\_15\\_Wohnen\\_dt\\_3teAufL\\_web.pdf](http://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Argumente/lux_argu_15_Wohnen_dt_3teAufL_web.pdf). **15** Penke, Michel/Daniels, Justus von: *Die gemeinen Eigentümer*, 31.5.2019, unter: <https://correctiv.org/aktuelles/wem-gehoert-berlin/2019/05/31/pears-recherche-immobilien-berlin>. **16** Brückner: *Sozialisierung in Deutschland*. **17** Grundgesetz, Artikel 14, Abs. 3. **18** Vgl. [www.dwenteignen.de/2019/03/enteignung-kann-haushaltsneutral-sein/](http://www.dwenteignen.de/2019/03/enteignung-kann-haushaltsneutral-sein/). **19** Ebd. **20** Eine von der SPD organisierte öffentliche Debatte fand am 26.8.2019 unter dem Titel «Deutsche Wohnen enteignen und Sozialdemokratie» statt. **21** Vgl. hierzu die Angaben unter: <https://berlinerstadtwerke.de/mieterstrom/>. **22** Römer, Peter u. a. (Hrsg.): *Der Kampf um das Grundgesetz. Über die politische Bedeutung der Verfassungsinterpretation*, Frankfurt a. M. 1977, S. 139 ff.

---

## IMPRESSUM

STANDPUNKTE 12/2020 erscheint online und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung  
V. i. S. d. P.: Henning Heine  
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · [www.rosalux.de](http://www.rosalux.de)  
ISSN 1867-3171  
Redaktionsschluss: Dezember 2020  
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin  
Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation