

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG



«ENTEIGNUNG SCHAFFT KEINE EINZIGE WOHNUNG»

**Mythen und Fakten
zur Vergesellschaftung
von Wohnraum**

luxemburg argumente

Die charakteristischen lila Westen der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» tauchten zum ersten Mal am 6. April 2019 im Stadtbild von Berlin auf. Auf der Auftaktkundgebung der größten Demonstration gegen hohe Mieten und Verdrängung, die Berlin seit Jahrzehnten erlebt hatte, bildeten sich lange Schlangen, um für die Enteignung großer Wohnungskonzerne zu unterschreiben. In kürzester Zeit kamen die nötigen Unterschriften zusammen, um das entsprechende Volksbegehren zu starten. Zweieinhalb Jahre und eine Bilderbuchkampagne mit zwischenzeitlich mehr als 2.000 Aktiven später war der Volksentscheid gewonnen. Mehr als eine Million Berliner*innen stimmten dafür, private Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen zu enteignen.

Dabei ist Enteignung eigentlich das falsche Wort, denn es geht um Vergesellschaftung, also die Überführung privaten Eigentums in Gemeineigentum und Gemeinwirtschaft. Diese grundgesetzlich verankerte Möglichkeit wurde seit Bestehen der Bundesrepublik noch nie angewandt. Die große Zustimmung dazu, den entsprechenden Grundgesetzartikel jetzt anzuwenden, mag auf den ersten Blick überraschen. Allerdings wird bei genauerem Hinschauen klar: Nach einem Jahrzehnt, in dem sich die Mieten in Berlin mehr als verdoppelt haben, sodass kaum noch bezahlbare Wohnungen zu finden sind, reicht es vielen Berliner*innen.

Die Widerstände aus Immobilienwirtschaft, Interessenverbänden und Politik sind groß und die öffentliche Debatte wird entsprechend schrill geführt. Zu hoch sind die Gewinne, die mit den etwa 270.000 potenziell betroffenen Wohnungen erwirtschaftet werden, zu groß der politische Einfluss der Konzerne auf die Politik. Enteignung? Ein Instrument aus der DDR-Mottenkiste! Eingriffe ins Privateigentum? Verfassungswidrig! Die fällige Entschädigung? Viel zu teuer! Und überhaupt schafft Enteignung keine einzige Wohnung, während so dringend neu gebaut werden muss.

In dieser Broschüre wird deutlich, dass solche und andere Behauptungen auf wackeligen Füßen stehen. Die Autor*innen erläutern die Komplexität des Vorhabens und die Möglichkeiten der Vergesellschaftung als Mittel zur Verwirklichung des Rechts auf Wohnen. Die Broschüre soll allen helfen, die hinter die oft oberflächlich geführte Debatte blicken, die sich mit Gegenargumenten rüsten oder die aktiv werden wollen für eine Wohnungsversorgung, die sich nicht an Profitinteressen, sondern am Bedarf der Menschen orientiert und die demokratischen Entscheidungsprozessen unterliegt.

INHALT

1 Vergesellschaftung schafft keinen neuen Wohnraum	2
2 Es ist kein Zufall, dass Artikel 15 des Grundgesetzes noch nie angewendet wurde	7
3 Vergesellschaftung ist verfassungswidrig	14
4 Vergesellschaftung kostet Unsummen	22
5 Vergesellschaftung bedeutet mehr Schulden	30
6 Vergesellschaftung enteignet auch Genossenschaften	34
7 Der Volksentscheid ist nicht ernst gemeint	39
8 Wer für Enteignung ist, hat aus der Geschichte nichts gelernt	45
9 Der Mietendeckel wurde gekippt – die Vergesellschaftung wird auch scheitern	51
Glossar	56

VERGESELLSCHAFTUNG SCHAFFT KEINEN NEUEN WOHNRAUM

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

Klara Geywitz (SPD, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)¹

Wie wird argumentiert?

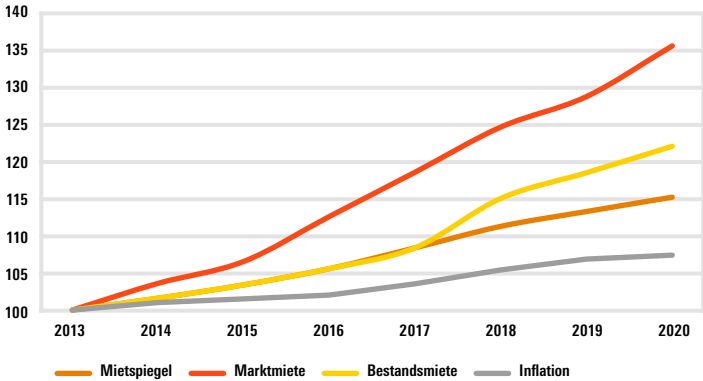
Die Mietenexplosion in den Städten – in Berlin etwa die Verdopplung der Angebotsmieten zwischen 2009 und 2019 – hänge in erster Linie mit dem knappen Angebot an Wohnungen zusammen. Angebot und Nachfrage regulierten die Preise auf dem Wohnungsmarkt, also auch die Miete. Ist die Nachfrage größer als das Angebot, steigt der Preis. Also müsse man nur das Angebot steigern, mehr bauen, und Wohnraum werde erschwinglicher. Damit könnten die beiden Hauptprobleme in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt – zu wenig Angebot und zu hohe Mieten – behoben werden. Die **Vergesellschaftung** von Wohnraum setze indes falsch an, da sie nicht den Wohnungsneubau fördere, für den es wesentlich die privaten Wohnungskonzerne und Investoren brauche. Außerdem kosteten die bei einer Vergesellschaftung anfallenden Entschädigungen enorm viel Geld, das besser in öffentlichen Neubau investiert sei.

Was ist dran?

Ja, es stimmt: Durch Vergesellschaftung werden keine neuen Wohnungen gebaut. So, wie auch der Mindestlohn keinen neuen Arbeitsplatz schafft oder eine kostengünstige Krankenversicherung für alle keinen Pflegenotstand behebt. Allerdings behauptet auch niemand, dass durch Vergesellschaftung neuer Wohnraum entsteht. Was die Befürworter*innen allerdings sagen, ist, dass Vergesellschaftung einen effektiven und nachhaltigen Beitrag dazu leisten wird, den Anstieg der Mieten zu stoppen. Denn durch Vergesellschaftung wird die Gemeinwirt-

¹ Klara Geywitz zit. n. Schicketanz, Sabine/Monath, Hans: Bauministerin Klara Geywitz im Interview: «Eine Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung», in: Der Tagesspiegel, 11.12.2021.

Mietentwicklung in Großstädten und Inflationsrate (2013 bis 2020)



Quelle: Holm, Andrej/Raabe, Benjamin: Bundesweiter Mietendeckel – Regelungsmöglichkeiten und Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung, Studie im Auftrag der Bundestagsfraktion DIE LINKE und der Rosa-Luxemburg-Stiftung, August 2021, S. 12

schaft gestärkt, also in diesem Fall gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bzw. nach dem Vorschlag der Initiative eine **Anstalt öffentlichen Rechts**, und würden etwa 270.000 Wohnungen² in Berlin der Logik von Markt und Profit entzogen werden. Insofern trifft Klara Geywitz, die SPD-Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, den Nagel auf den Kopf, wenn sie feststellt, dass sich mit einer **Enteignung** «nur» die Eigentümerstruktur ändere. Denn genau das ist in **Artikel 15** des Grundgesetzes (GG) festgehalten, den die Initiative angewendet wissen will.

Durch die Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen wäre zwar «keine Wohnung gebaut», die Mieter*innen könnten aber deutlich entlastet werden. Denn die zu enteignenden Immobilienunternehmen haben den Mietenanstieg in den Städten in erheblichem Maß mitverantwortet. Das Geschäftsmodell von **Vonovia**, **Deutsche Wohnen** und Co. besteht im Kern darin, bereits existierende, oft ehemals öffentliche Wohnungen preiswert aufzukaufen und dann die Mieten zu erhöhen.

3

² Aus der aktuellen Studie von Trautvetter, Christoph/Knechtel, Sarah: Wem gehört die Stadt 2.0?, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, im Erscheinen. Die amtliche Kostenschätzung des Berliner Senats aus dem Jahr 2019 war noch von circa 242.000 Wohnungen in Händen von Privatunternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten ausgegangen.

Sie sind als profitorientierte Unternehmen in erster Linie ihren Aktionär*innen verpflichtet, nicht den Mieter*innen.³ So haben diese wachsenden Immobilienriesen durch ihre Geschäftspraktiken mit dazu beigetragen, die Mieten in den vergangenen Jahren hochzutreiben.⁴ Die Abschaffung der **Wohnungsgemeinnützigkeit** 1990 und die Privatisierung Hunderttausender Wohnungen in den 1990er- und 2000er-Jahren spielten den Unternehmen dabei in die Hände. Neu gebaut haben diese Unternehmen dagegen kaum: Vonovia beispielsweise besaß vor der im Herbst 2021 besiegelten und im Frühjahr 2022 durchgeführten Fusion mit Deutsche Wohnen in Berlin 43.000 Wohnungen. Davon hatte das Unternehmen 2020 und 2021 gerade einmal 945 neue Wohnungen selbst gebaut. Und damit ist Vonovia noch Neubauspitzenreiter unter den privaten Wohnungskonzernen. Die inzwischen mit Vonovia fusionierte Deutsche Wohnen hatte sogar nur ein einziges nennenswertes Neubauvorhaben. Der seit 2014 in der Siedlung Westend am Olympiastadion geplante Bau von 580 Wohnungen hatte sich um Jahre verzögert, weil das Unternehmen darauf beharrt hatte, die dort vorhandenen 200 Wohnungen nicht zu sanieren, sondern abzureißen.⁵ Anders als die öffentlichen Wohnungsunternehmen (im folgenden Beispiel die Berliner kommunale Wohnungsgesellschaft Gewobag) geben die großen privaten Immobilienunternehmen «so gut wie kein Geld für den Neubau aus (1 versus 27 Prozent) und investieren stattdessen massiv in Zukäufe (60 versus 44 Prozent) oder schütten operative Überschüsse an ihre Aktionär*innen aus (14 versus null Prozent)».⁶

Doch selbst wenn die Immobilienriesen bauen würden: Bauen an sich schafft noch keinen günstigen Wohnraum. Privata-

3 Zum Geschäftsmodell von Vonovia schreibt Knut Unger: «Das auf aggressive Wachstum und effiziente Mietenabschöpfung zugunsten der Finanzanleger ausgerichtete Geschäftsmodell wird mit jeder Übernahme zu einem größeren Problem für die soziale und ökologische Wohnungsversorgung. Die hohe Gewinnausschüttung – vom Vorstand vorgeschlagen werden 1,3 Milliarden Euro – ist weniger gerechtfertigt als jemals zuvor.» Unger, Knut: Vonovia, ein Problem, das immer größer wird. Das Geschäftsmodell mit den Mieten, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, luxemburg beiträge, Berlin 2022, unter: www.rosalux.de/publikation/id/46379. **4** Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studie 5/2017, Berlin 2017, unter: www.rosalux.de/publikation/id/37380. **5** Berliner Mieterverein: Deutsche Wohnen, Anatomie eines Immobiliengiganten, o. J., unter: www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0121/alles-was-am-wohnungsmarkt-schief-laeuft-verkoerpert-die-deutsche-wohnen-anatomie-eines-immobiliengiganten-012114.htm#4-Beim-Neubau-bisher-nicht-hervorgetreten. **6** Trautvetter, Christoph/Bonczyk, Sophie: Profitmaximierer oder verantwortungsvolle Vermieter? Große Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin im Profil, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studien 3/2019, Berlin 2019, S. 8, unter: www.rosalux.de/publikation/id/40502.

te Investoren bauen viel zu oft im hochpreisigen Segment, da hier die höchsten Gewinne winken. An teuren Wohnungen aber besteht kein Mangel, sondern an günstigen, leistbaren. Bundesweit gibt es einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung von 2021 zufolge ein Versorgungsdefizit von über 1,5 Millionen Wohnungen, vor allem in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder München.⁷ Allein in Berlin fehlen selbst bei einer theoretisch idealen Verteilung des vorhandenen Wohnraums etwa 220.000 Wohnungen, die für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbar wären. Doch genau solche Wohnungen werden kaum gebaut, schon gar nicht von privaten Wohnungsunternehmen.

Dennoch verbreiten sowohl Klara Geywitz als auch die Berliner Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey und ihr Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (alle SPD) das Credo: Vergesellschaftung schadet. Sie setzen auf «Bauen, bauen, bauen» und die Partner hierfür sind vor allem die privaten Wohnungskonzerne. In Berlin kam Ende Januar 2022 erstmals das von Franziska Giffey im Wahlkampf 2021 propagierte **«Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbaren Wohnraum»** zusammen. Anwesend waren Vertreter*innen der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft, von Wohnungsbaugenossenschaften, des Berliner Mietervereins und der Bauwirtschaft. Mit Vonovia und Heimstaden saßen auch Wohnungskonzerne mit am Tisch, die von einer Vergesellschaftung betroffen wären. Ein ähnliches Bündnis hat Geywitz im April 2022 auf Bundesebene angestoßen.⁸ Sowohl Giffey als auch Geywitz nennen als Vorbild immer wieder die Hansestadt Hamburg. Auch Vertreter*innen der Immobilienwirtschaft loben den «Hamburger Weg» überschwänglich. Dabei verdeutlicht die dortige Situation, wo die Probleme beim «Bauen, bauen, bauen» liegen: Weil die Neubauwohnungen zu mehr als zwei Dritteln teuer vermietet oder als Eigentumswohnungen verkauft werden, ist die Versorgungssituation auf dem Mietwohnungsmarkt dort sogar

7 Holm, Andrej/Regnault, Valentin/Sprengholz, Max/Stephan, Meret: Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten, Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 217, Juni 2021, unter: www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039. 8 Vgl. Lay, Caren/Kuhn, Armin: Für die Mieter*innen hat niemand gekämpft. Die neubaufixierte Wohnungspolitik der Ampel löst die Mietenfrage nicht, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Standpunkte 12/2021, unter: www.rosalux.de/publikation/id/45512.

schlechter als in Berlin.⁹ Hinzu kommt der dadurch gestiegene **Mietspiegel**: Die Mietspiegelmieten sind in Hamburg zuletzt so schnell gestiegen wie seit einem Jahrzehnt nicht mehr.

Das Hamburger Modell zeigt: Die Wohnungsnot in vielen Großstädten ist mit Neubau allein nicht zu lösen. Umgekehrt ist aber auch klar, dass kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbau auch bei einer erfolgreichen Vergesellschaftung stattfinden muss: «So wie ein Regenschirm vor Regen schützt, ohne damit für Sonnenschein zu sorgen», so der Stadtsoziologe Andrej Holm, «sind, um die Krise auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, weitere Maßnahmen erforderlich: Neben der Ausweitung von öffentlichen Beständen gilt es auch, die mietrechtlichen Schutzmechanismen für privat vermietete Wohnungsbestände zu stärken und den kommunalen Wohnungsneubau voranzutreiben.»¹⁰ Dazu könnte eine Anstalt öffentlichen Rechts, wie sie die Initiative **«Deutsche Wohnen & Co. enteignen»** fordert, langfristig einen Beitrag leisten. Sie könnte aus Eigenmitteln selbst bauen und damit dauerhaft günstigen und demokratisch verwalteten Wohnraum schaffen.

Fazit: Es stimmt, dass Vergesellschaftung keinen neuen Wohnraum schafft. Das ist auch gar nicht das Ziel. Aber Vergesellschaftung sorgt erstens dafür, dass die Mieten von bereits existierenden Wohnungen nicht weiter steigen, zweitens, dass Wohnraum auch langfristig der Spekulation und Profitorientierung entzogen, und drittens, dass der gemeinwohlorientierte Wohnungssektor gestärkt wird, der durch eigene Bautätigkeit für günstigen neuen Wohnraum sorgen könnte – anders, als es nachweislich die Privaten tun.

9 Vgl. Berliner Mieterverein: Vergleich der Wohnungsmarktsituation von Berlin und Hamburg. Kurzstudie aus Anlass der Gründung eines Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbare Mieten, Berlin 2022, unter: www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm2203-kurzstudie-vergleich-wohnungsmarkt-berlin-hamburg.pdf. **10** Holm, Andrej: «Muss Wohnen immer teurer werden? Mythen und Behauptungen über Wohnen, Mieten, Kaufen», hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, luxemburg argumente, überarbeitete Fassung, Juni 2021, Berlin, unter: www.rosalux.de/publikation/id/37487.

ES IST KEIN ZUFALL, DASS ARTIKEL 15 DES GRUNDGESETZES NOCH NIE ANGEWENDET WURDE

«Artikel 15 ist seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland noch nie angewandt worden. Er ist quasi der »Blinddarm des Grundgesetzes«, ein Relikt aus der Nachkriegszeit und totes Recht.»

FDP-Bundestagsfraktion¹¹

Wie wird argumentiert?

Artikel 15 GG kam in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie zum Einsatz. Er sei ein Relikt aus der Nachkriegszeit und unter dem Eindruck der Systemkonkurrenz ins Grundgesetz gelangt. Im damaligen Parlamentarischen Rat, der das Grundgesetz ausarbeitete, hätten sich einige der vertretenen Parteien, etwa die SPD und die KPD, den Weg in eine sozialistische Wirtschaftsweise offenhalten wollten. Doch die SPD habe sich in den folgenden Jahren mit der marktwirtschaftlichen Ordnung arrangiert und ihre weltfremden antikapitalistischen Ideen aufgegeben. Deshalb sei es kein Wunder, dass der Sozialisierungsartikel 15 GG nie angewendet wurde. Die deutschen politischen Parteien einschließlich der SPD hätten eben erkannt, dass Privateigentum, Marktwirtschaft, Demokratie und Freiheit eine Einheit bildeten, und den Weg der Sozialisierung verworfen. Der Vorschlag, nun mithilfe des Artikels 15 Wohnungskonzerne zu vergesellschaften, sei daher ein Griff in die «sozialistische Mottenkiste», wie der damalige CSU-Generalsekretär Markus Blume kommentierte.¹² Die FDP möchte den Artikel am liebsten ganz aus dem Grundgesetz streichen. 2006 und 2019 versuchte sie es – und scheiterte damit. «Die gesetzgeberische Option der Verstaatlichung ist der Blinddarm des Grundgesetzes: zwar enthalten, aber nutzlos und im Zweifel ein Entzündungsherd, der Schaden anrichtet», sagte Marco Buschmann, der damalige

¹¹ FDP: Enteignung von Wohnraum: Fragen und Antworten, April 2019, unter: www.fdpbt.de/sites/default/files/2019-04/Infopapier%20Wohnraum.pdf. ¹² Markus Blume zit. n. Delhaes-Guenther, Andreas: Honeckers grüne Erben, in: Bayernkurier, 4.10.2019, unter: www.bayernkurier.de/inland/39054-honeckers-gruene-erben/.

Erste Parlamentarische Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion und heutige Bundesjustizminister. FDP-Fraktionsvize Michael Theurer ergänzte: «Eine Streichung des Artikel 15 GG würde die Achtung des Gesetzgebers vor dem Eigentum dokumentieren.»¹³

Der Kommentator Torsten Krauel argumentierte in der Tageszeitung *Die Welt*, Artikel 15 sei in erster Linie ein «Vorratsbeschluss der Besatzungszeit nach dem Zweiten Weltkrieg» gewesen: «Mit ihm wollten die Westzonenpolitiker, vor allem Konrad Adenauer (CDU), die Voraussetzung für ein deutsches Mitspracherecht in der künftigen Ruhrbehörde schaffen. Diese Behörde, die im November 1949 auf der Basis des alliierten Ruhrstatuts die Arbeit aufnahm, sollte die frühere Waffenschmiede Ruhrgebiet unter internationale Verwaltung stellen und die Wiederkehr von Konzernen wie Krupp sowie Thyssen verhindern.»¹⁴ Artikel 15 hätte die Möglichkeit geboten, die Ruhrindustrie unter deutscher Leitung zu belassen, falls die Westalliierten auf einer Enteignung der Konzerne bestehen würden. Auf diese historische Sondersituation beziehe sich der Artikel, nur vor diesem Hintergrund sei er zu verstehen.

8

Was ist dran?

Im Grunde handelt es sich um zwei unterschiedliche Fragen. Erstens: Mit welcher Absicht wurde Artikel 15 in das Grundgesetz aufgenommen? Und zweitens: Was bedeutet das für die Bewertung aus heutiger Sicht? Kann aus der Nichtanwendung geschlossen werden, dass der Vergesellschaftungsartikel durch die in **Artikel 14** formulierte Eigentumsgarantie ausgehebelt wurde und eigentlich eine Altlast ist, derer man sich entledigen sollte?

Zunächst zur ersten Frage: Die Behauptung, die «Mütter und Väter des Grundgesetzes» hätten sich in erster Linie ein Notwerkzeug gegen die internationale Verwaltung der Ruhrindustrien verschaffen wollen und ansonsten keine Vergesellschaftungsabsichten verfolgt, ist abenteuerlich. Krauel widerlegt sie im zitierten *Welt*-Artikel selbst durch zahlreiche Beispiele, et-

¹³ Viel Kritik an Volksbegehren für Enteignungen in Berlin, in: *Die Welt*, 5.4.2019, unter: www.welt.de/regionales/berlin/article191382879/Viel-Kritik-an-Volksbegehren-fuer-Enteignungen-in-Berlin.html. ¹⁴ Krauel, Torsten: Der grundlegende Irrtum der Enteignungsbewegung, in: *Die Welt*, 13.4.2019, unter: www.welt.de/politik/deutschland/plus191822463/Artikel-15-Grundgesetz-Der-grundlegende-Irrtum-der-Enteignungsbewegung.html?icid=search.product.onsitesearch.



wa wenn er darauf hinweist, dass die Idee der Sozialisierung insbesondere Politiker*innen der SPD und der Zentrumspar­tei «begeisterte», und fortfährt: «Im September 1948 sagte der stellvertretende SPD-Vorsitzende Erich Ollenhauer, die Schlüsselindustrien müssten in «Allgemeinbesitz überführt werden. Schnell und ein für alle Mal.» Europa brauche eine einheitliche Wirtschaftsplanung. Die Neuordnung der Besitzverhältnisse sei «für die deutsche Demokratie eine Frage auf Leben und Tod.»¹⁵ Auch angesichts der Verabschiedung eines Sozialisierungsgesetzes für den Ruhrbergbau im August 1948 durch den Düsseldorf­er Landtag bei nur wenigen Gegenstimmen erscheint die Aussage, niemand habe irgendetwas vergesellschaften wollen, widersinnig. Im Gegenteil lässt sich gut belegen, dass viele Parteien in der Gründungszeit der Bundesrepublik die Sozialisierung wichtiger Wirtschaftszweige ausdrücklich anstrebten. Es war beinahe politischer Konsens der Parteien, dass sich ein ungezügelter Kapitalismus und insbesondere die mächtige deutsche Großindustrie durch den Nationalsozialismus vollkommen diskreditiert hatten. Bei der SPD war das Ziel, die Schlüsselindustrien in Gemeineigentum zu überführen, fest verankert; bei der KPD sowieso. Selbst die CDU ließ sich in ihrem Ahlener Programm von 1947 noch von der Idee eines «christlichen Sozialismus» leiten und forderte die Vergesellschaftung der Großindustrie. Das Programm beginnt mit den Worten: «Das kapitalistische Wirtschaftssystem ist den staatlichen und sozialen Lebensinteressen des deutschen Volkes nicht gerecht geworden.»¹⁶

Auch wenn sich die CDU zwei Jahre später bereits deutlich in Richtung einer «sozialen Marktwirtschaft» orientierte, und das Grundgesetz Pflöcke einschlägt, durch die das Privateigentum an Produktionsmitteln gestützt wird, so enthält der Artikel 15 doch den deutlichen Hinweis auf die in jener Zeit breit geteilte Absicht zur Demokratisierung wichtiger Industrien durch Überführung in Gemeineigentum. Als Garant einer möglichen «wirtschaftlichen Öffnung» wurde der Artikel auch bereits in der sogenannten Staatsrechtslehrerdebatte von 1951 bezeichnet. Selbst der konservative Rechtswissenschaftler Hans-Peter Ipsen vertrat dort die Auffassung, mithilfe des Artikels könne eine

15 Ebd. 16 CDU: Ahlener Programm, 3.2.1947, unter: www.kas.de/de/einzeltitel/-/content/das-ahlener-programm-der-cdu-der-britischen-zone-vom-3.-februar-1947.

«Ablösung der kapitalistischen Ordnung [...] ohne einen Bruch der legalen Kontinuität stattfinden».¹⁷ Artikel 15 hält, wie der justizpolitische Korrespondent der *Süddeutschen Zeitung* Wolfgang Janisch schreibt, «die antikapitalistische Tür» im Grundgesetz offen.¹⁸

Stellt sich die zweite Frage, ob diese Tür durch die Politik und Rechtsprechung der folgenden Jahrzehnte geschlossen wurde? Fakt ist, dass die Betonung des Eigentumsschutzes in der politischen und juristischen Praxis schwer auf der Vorstellungskraft lastet, den grundgesetzlich bereiteten Weg einschlagen zu können – auch wenn es Anfang der 1980er-Jahre mal einen heute nicht mehr bekannten Vorstoß der IG-Metall-Basis gab, die Stahlindustrie zu vergesellschaften.¹⁹ So erscheint es vielen Kommentator*innen heute als aberwitzig, dass es Alternativen dazu geben soll, die Grundversorgung mit Wohnraum oder anderen zentralen Gütern des täglichen Lebens in die Hände profitgetriebener Privatunternehmen zu legen. Doch genau darauf verweist Artikel 15. Er stellt die angebliche Einheit von Demokratie, Freiheit, Marktwirtschaft und Privateigentum an Produktionsmitteln sowie Grund und Boden infrage.

Die Behauptung, das Eigentumsrecht sei ein Grundrecht der Einzelnen, das um der Freiheit willen nicht eingeschränkt werden dürfe, verkehrt die Verhältnisse. Denn die allermeisten Menschen besitzen gar kein Eigentum an Produktionsmitteln oder – in diesem Fall – an Immobilien. Mehr als 80 Prozent der Berliner*innen wohnen zur Miete. Ihr Eigentum würde durch die Vergesellschaftung der Wohnungskonzerne nicht angetastet, ihre Freiheit nicht beschränkt. Ebenso wenig die Freiheit der anderen 18 bis 19 Prozent der Berliner*innen, die eine oder sogar mehrere Eigentumswohnungen besitzen. Denn vergesellschaftet werden sollen ausschließlich die Bestände jener Handvoll Immobilienkonzerne oberhalb der Grenze von 3.000 Wohnungen. Hieraus ergibt sich also für nahezu 100 Prozent der Berliner*innen kein Freiheitsverlust, sondern im Gegen-

17 Thurn, John Philipp: Schweigen als Sozialisierungssperre? «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» und der Eigentumsschutz der Berliner Landesverfassung, Verfassungsblog, 14.5.2021, unter: <https://verfassungsblog.de/schweigen-als-sozialisierungssperre/>. 18 Janisch, Wolfgang: Enteignung als sozialistische Utopie im Grundgesetz, in: *Süddeutsche Zeitung*, 24.9.2021, unter: www.sueddeutsche.de/politik/berlin-volksentscheid-enteignung-grundgesetz-1.5420837. 19 Siehe Hoffrogge, Ralf: «Stahlwerk jetzt!», in: *analyse & kritik* 674, 21.9.2021, unter: www.akweb.de/gesellschaft/wie-die-ig-metall-1983-die-stahlindustrie-vergesellschaften-wollte/.

teil ein Freiheitsgewinn. Die Begrenzung der Mietsteigerungen oder im besten Fall die Senkung der Mieten für geschätzt 270.000 Haushalte bedeutet für diese Menschen: weniger Miete, mehr Geld zur freien Verfügung. Das verringert den Druck, in belastenden Arbeitsverhältnissen zu verharren, reduziert den Stress, der durch Geldsorgen oder die Verdrängung aus dem gewohnten Wohnumfeld entsteht, und beugt damit stressbedingten Erkrankungen vor. Das sind immense Zugewinne an persönlicher Freiheit. Auch für diejenigen, die nicht in den betroffenen Wohnungsbeständen leben, wären die Freiheitsgewinne beachtlich: Durch die schlagartige Vergrößerung des Bestands an dauerhaft günstigen Wohnungen würde die Wohnungssuche leichter; der sich immer weiter nach oben drehenden Mietpreisspirale würde ein Dämpfer verpasst, da die Vergleichsmieten in vielen Wohngebieten und damit die Mietpiegel sinken oder zumindest kaum mehr steigen würden. Und schließlich würde die Verwaltung der Wohnungen durch eine Anstalt öffentlichen Rechts mit demokratisch definierten Zielsetzungen und Mitsprachemöglichkeit der Mieter*innen einen enormen Freiheitsgewinn gegenüber der fremdbestimmten Auspressung der Mieter*innen für die Profitziele der Konzerne und ihrer Aktionär*innen bedeuten.²⁰

Diese Überlegungen kommen mittlerweile auch in der juristischen Diskussion an. Sowohl der Berliner Sozialrichter John Philipp Thurn²¹ als auch Tim Wihl, seit April 2022 Vertretungsprofessor für Öffentliches Recht und Neuere Rechtsgeschichte an der Universität Erfurt sowie Mitglied der vom Berliner Senat einberufenen «Expertenkommission» zur Umsetzung des Volksentscheids,²² bewerten die Vergesellschaftung nach Artikel 15 nicht als Freiheitsbeschränkung, sondern als eine Erweiterung der Freiheit für viele. Während die meisten Grundrechte individuelle Abwehrrechte sind, handelt es sich hier um ein kollektives Freiheitsrecht.

Der Stimmungswandel, der sich hier andeutet, ist nicht vom Himmel gefallen. Durch die Privatisierungen der letzten Jahr-

20 Hierzu siehe auch: Unger, Knut: Die finanzialisierte Wohnungswirtschaft ist sozialisierungsreif. Für eine vergesellschaftende Regulation der Immobilienökonomie, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Standpunkt 4/2022, unter: www.rosalux.de/publikation/id/46474. **21** Thurn: Schweigen als Sozialisierungssperre. **22** Wihl, Tim: «Vergesellschaftungsgesetz juristisch machbar», Legal Tribune Online, 19.10.2021, unter: www.lto.de/recht/hintergruende/h/deutsche-wohnen-enteignung-vergesellschaftung-volksentscheid-berlin/.

zehnte ist die Macht von Unternehmen bedrohlich gewachsen. Einzelne Immobilienriesen haben durch die schiere Größe ihrer Wohnungsbestände eine enorme Marktmacht angehäuft. Sie bestimmen nicht nur die Lebensumstände Hunderttausender Mieter*innen, sie haben auch großen Einfluss auf die Wohnungspolitik ganzer Regionen und des Bundes²³ – und all das ohne jede demokratische Kontrolle. Die Kehrseite dieser Machtfülle ist die Ohnmacht der Mieter*innen, die den Profitstrategien dieser Konzerne ausgeliefert sind. Das hat nun dazu geführt, dass eine absolute Mehrheit der Berliner Wähler*innen nicht mehr bereit ist, die Alleinherrschaft der Konzerne über ihre Wohnverhältnisse zu akzeptieren.

Fazit: Es ist keineswegs undemokratisch oder «aus der Zeit gefallen», dass die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» einen fast vergessenen Grundgesetzartikel in Erinnerung ruft. Im Gegenteil: Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Belebung der demokratischen Vorstellungskraft. Wer sich für Freiheit und Demokratie begeistert, kann nicht damit zufrieden sein, dass zentrale Bereiche des gesellschaftlichen Lebens und insbesondere der Daseinsvorsorge allein den Eigentümerinteressen unterliegen und von jeder demokratischen Mitsprache ausgenommen sein sollen.

13

²³ So haben sich Vertreter*innen der abgewählten schwarz-roten Bundesregierung allein 19 Mal mit Vovonia-Lobbyist*innen getroffen, fast genauso oft wie mit den gesamten Lobbyvertretungen der Mieter*innen. Vgl. Höfig, Martin: Mehr als nur einen Fuß in der Tür, in: neues deutschland, 9.12.2021, unter: www.nd-aktuell.de/artikel/1159451.lobbyismus-mehr-als-nur-einen-fuss-in-der-tuer.html.

VERGESELLSCHAFTUNG IST VERFASSUNGSWIDRIG

«Jedes Gericht wird wohl solch generelle Enteignungen für verfassungswidrig erklären und stoppen.»

Marcel Fratzscher (Ökonom und Leiter des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung)²⁴

Wie wird argumentiert?

Es ist unumstritten, dass Artikel 15 des Grundgesetzes die Vergesellschaftung grundsätzlich erlaubt. Dennoch sei sie im Fall der großen Wohnungsunternehmen verfassungswidrig, so der emeritierte Staatsrechtsprofessor Ulrich Battis in einem Rechtsgutachten, das er im September 2021 für den wirtschaftsnahen Verein «Neue Wege für Berlin» erstellte. In der deutschen Verfassungslehre bestehe breiter Konsens, dass die Formulierungen des Grundgesetzes aus dem Jahr 1949 nicht wörtlich zu nehmen, sondern «in die Zeit zu stellen» seien.²⁵ Das bedeute: Sie seien im Zusammenhang mit der bisherigen Rechtsprechung zu betrachten. Es gelte daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Das heißt, dass die Maßnahme einen legitimen Zweck verfolgen, geeignet sein, im Vergleich zu milderem Mitteln erforderlich sein und in der Abwägung zur Schwere der damit verbundenen Eingriffe angemessen sein muss. Mit Blick auf eine Vergesellschaftung der großen Wohnungskonzerne lautet Battis' Urteil klipp und klar: unverhältnismäßig! Denn dem Gesetzgeber stünden zahlreiche andere Maßnahmen zur Steuerung des Wohnungsmarkts zur Verfügung, die «ebenso, wenn nicht sogar besser geeignet sind, Wohnraum zu leistbaren Mieten zu schaffen».²⁶

Außerdem seien die Belastungen für die betroffenen Wohnungsunternehmen «unangemessen» und die Schwelle von

²⁴ Fratzscher, Marcel: Enteignungen verschärfen nur die Ungleichheit, DIW Berlin, 8.10.2021, unter: www.diw.de/de/diw_01.c.826568.de/nachrichten/enteignungen_verschaerfen_nur_die_ungleichheit.html. ²⁵ Battis, Ulrich u. a.: Verfassungsrechtliche Umsetzbarkeit des Berliner Volksentscheids über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen, Zusammenfassende Ergebnisse der rechtsgutachtlichen Stellungnahme, 22.9.2021, S. 1, unter: https://cimg.rueckerconsult.de/Kurzfassung%20Gutachten%20Vergesellschaftung%20-%207%20Thesen_210922.pdf und die ausführliche Fassung des Gutachtens unter: https://cimg.rueckerconsult.de/Gutachten%20Vergesellschaftung_210922.pdf. ²⁶ Ebd.

3.000 Wohnungen sei willkürlich und damit gleichheitswidrig. Schließlich stelle die zur Finanzierung der Entschädigung notwendige Kreditaufnahme durch eine Anstalt öffentlichen Rechts eine «verfassungsrechtlich unzulässige Umgehung der **Schuldenbremse**» dar.²⁷ Auch europarechtlich wäre ein Vergesellschaftungsgesetz unzulässig, weil es in nicht zu rechtfertigender Weise in die Kapitalverkehrsfreiheit eingreife.

Mit denselben Argumenten hatte der Verfassungsrechtler Helge Sodan bereits 2019 in einem Gutachten für den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)²⁸ begründet, dass die Enteignung gegen geltendes Recht verstoße.²⁹

Neben der Frage, ob eine Vergesellschaftung mit dem Grundgesetz vereinbar ist, wird auch diskutiert, ob das, was bundesweit möglich ist, eventuell durch die Berliner Landesverfassung ausgeschlossen wird. Denn in ihr kommt die Vergesellschaftung nicht vor. Auf diesen Umstand wies etwa der Rechtsanwalt Benedikt Wolfers von der Kanzlei Posser Spieth Wolfers & Partners, die auch schon die Deutsche Wohnen vertreten hat, in einem Gastbeitrag für den *Tagesspiegel*/hin. Er argumentiert, dass der allgemeine Grundsatz «Bundesrecht bricht Landesrecht» in diesem Fall nicht gelte, denn er beziehe sich auf den Grundrechtsschutz der Bürger*innen, nicht auf die Rechte des Staates. Wenn die Bundesverfassung ein Grundrecht umfassender schütze als eine Landesverfassung, so sei die Bundesregelung wirksam, ja. «Hier liegt der Fall aber genau umgekehrt», schreibt Wolfers. «Die Verfassung von Berlin gewährt den Berlinern mehr Eigentumsschutz als die Bundesverfassung. Denn anders als das Grundgesetz erlaubt sie keinen Eingriff durch Vergesellschaftung. Das Eigentum ist in Berlin also weiter geschützt als im Grundgesetz des Bundes.»³⁰ Entsprechend sei in Berlin die Landesverfassung wirksam, die eine Vergesellschaftung nicht kenne. Genauso argumentiert auch Helge Sodan in seinem Gutachten im Auftrag des BBU.

27 Ebd. **28** Der BBU ist ein Interessenverband der Wohnungswirtschaft, in dem neben privaten Wohnungskonzernen wie Deutsche Wohnen auch Genossenschaften, landeseigene Wohnungsunternehmen und Banken Mitglied sind. **29** Sodan, Helge: Zur Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung von Immobilien privater Wohnungswirtschaftsunternehmen im Land Berlin, Rechtsgutachten im Auftrag des BBU, März 2019, unter: <https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/bbu-sodan-rechtsgutachten-2019-endfassung.pdf>. **30** Wolfers, Benedikt: Warum «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» scheitern könnte, in: Der Tagesspiegel, 9.5.2021, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-verfassung-erlaubt-keine-vergesellschaftung-warum-deutsche-wohnen-und-co-enteignen-scheitern-koennte/27174560.html.



Was ist dran?

Inzwischen gibt es zahlreiche Rechtsgutachten, die sich mit der Frage beschäftigen, ob das Verfahren verfassungswidrig ist. Einen Präzedenzfall gibt es noch nicht.

«Wie kommt es eigentlich, dass alle unabhängigen Gutachten uns für verfassungskonform halten. Aber alle, für die die Immobilien-Lobby bezahlt hat, das Gegenteil sagen?», kommentierte die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» die Präsentation von Battis' Schlussfolgerungen.³¹ Und veröffentlichte eine Liste von Gutachten, die zu anderen Einschätzungen kommen. Das sind das Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags, des Wissenschaftlichen Parlamentsdiensts des Berliner Abgeordnetenhauses (WPD) und Stellungnahmen dreier Rechtsanwälte.³² Wie wird hier argumentiert?

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags nennt drei unterschiedliche Rechtsauffassungen, die miteinander in Konflikt stünden: eine, die Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz als Sonderform der Enteignung nach Artikel 14 fasse – was eine strenge Auslegung der Verhältnismäßigkeit erforderlich mache. Eine zweite, der zufolge der Gesetzgeber bei der Vergesellschaftung, anders als bei der Enteignung, gerade nicht an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden sei, weil Artikel 15 ein eigenes Grundrecht mit weitgehenden Gestaltungsbefugnissen formuliere. Und eine dritte, die die Prüfung der Verhältnismäßigkeit lediglich darauf beziehe, in welchem Ausmaß und in welcher Art und Weise sozialisiert wird, nicht aber darauf, ob überhaupt vergesellschaftet werden darf. Nicht verhältnismäßig wäre sie demnach, wenn im Einzelfall mildere Mittel den Zweck ebenso gut erfüllen könnten.

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags formuliert insgesamt sehr zurückhaltend. Insbesondere bei der Frage, ob Wohnungsunternehmen überhaupt vergesellschaftet werden dürfen, legt er sich nicht fest. Dennoch betont er: «Solange

31 Deutsche Wohnen & Co. enteignen, Twitter, 23.9.2021, unter: <https://twitter.com/dwenteignen/status/1440965575182848003>. **32** Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags: Zur Vergesellschaftung eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens nach Art. 15 GG, Berlin 2019, unter: www.bundestag.de/resource/blob/591138/56a3abe5d99481d9f72144aeae96bfce/wd-3-445-18-pdf-data.pdf; WPD: Gutachten zur rechtlichen Bewertung der Forderungen der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen», Berlin 2019, unter: <https://docplayer.org/157693577-Abgeordnetenhaus-von-berlin-wissenschaftlicher-parlamentsdienst-berlin-den-21-august-2019.html>; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Vergesellschaftung. Rechtliche Stellungnahmen, o. J., unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/vergesellschaftung/.

der Bundesgesetzgeber nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat, können die Länder Sozialisierungsgesetze erlassen.»³³

Deutlicher wird der Berliner WPD. Er bejaht sowohl die Frage, ob die Wohnungen bzw. der Grund und Boden inklusive der darauf stehenden Immobilien vergesellschaftet werden können, als auch die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme. Diese misst er an ihrem «legitimen Zweck», ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insbesondere verwirft er das Argument, dass das Ziel auch durch «mildere Maßnahmen» zu erreichen sei, etwa durch Kauf oder Neubau günstiger Wohnungen: «Bei dem Versuch, einen Wohnungsbestand neu herzustellen, der in seinem Umfang den Bestand der betroffenen Wohnungsunternehmen entspricht, würde das Land aber an faktische, finanzielle und rechtliche Grenzen stoßen, von der Zeit, die eine solche Neubaukampagne dauern würde, einmal ganz abgesehen. [...] Der Weg des Neubaus stellt daher ebenfalls keine gleichermaßen wirksame Alternative zur Vergesellschaftung dar.»³⁴

Das abschließende Urteil des WPD: «Ein Gesetz des Landes Berlin, das die von der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» gewünschte Vergesellschaftung der Wohnungsbestände bestimmter Unternehmen zum Inhalt hätte, könnte nach Maßgabe von Art. 15 GG verfassungsgemäß erlassen werden.»³⁵

Einschränkungen macht er vor allem bei der Höhe der Entschädigungssumme – sie müsse nicht dem Verkehrswert der vergesellschafteten Wohnungen entsprechen, sich aber an ihm orientieren (siehe Argument 4) – und bei der Frage, ob die hierfür notwendige Kreditaufnahme die Schuldenbremse verletze bzw. unzulässig umgehe. Hier verweist der WPD auf unterschiedliche Rechtsauffassungen und enthält sich einer eindeutigen Aussage. Schließlich urteilt er, dass eine Vergesellschaftung auch mit Europarecht vereinbar wäre; einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz aus dem Grundgesetz kann er nicht erkennen. Noch komplexer wird die Lage, wenn man weitere Stellungnahmen hinzuzieht. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat in der zurückliegenden Legislatur-

33 Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags: Zur Vergesellschaftung eines privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens nach Art. 15 GG, S. 3. **34** WPD: Gutachten zur rechtlichen Bewertung der Forderungen der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen», S. 18. **35** Ebd., S. 23. **36** Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Vergesellschaftung. Rechtliche Stellungnahmen.

periode diesbezüglich drei Juristen beauftragt. Alle drei halten eine Vergesellschaftung grundsätzlich für möglich, beurteilen die Modalitäten aber sehr unterschiedlich.³⁶

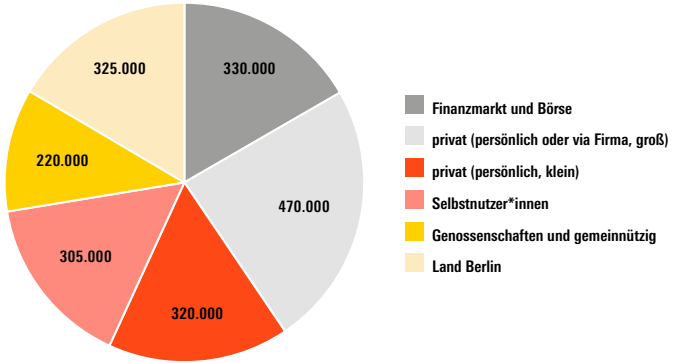
Bereits im Jahr 2019 hatten die Linksfraktionen im Bundestag und im Berliner Abgeordnetenhaus ebenfalls ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Darin kam Joachim Wieland, Professor an der Deutschen Universität für Verwaltungswissenschaften Speyer, zu dem Urteil, dass ein Vergesellschaftungsgesetz des Landes Berlin, das in Einklang mit den garantierten Grundrechten steht und eine Überführung der Immobilien in Gemeinwirtschaft ohne Gewinnerzielungsabsicht anstrebt, verfassungsgemäß sei.³⁷ Die Frage der Verhältnismäßigkeit beantwortet Wieland in wenigen Sätzen damit, dass das Grundgesetz die Möglichkeit der Überführung in Gemeineigentum «zum Zwecke der Vergesellschaftung» vorsehe, sie nach dem Wortlaut der Verfassung also per se ein geeignetes, erforderliches und angemessenes Mittel sei.

Beim Gleichheitsgrundsatz widerspricht Wieland der Einschätzung der Kritiker*innen fundamental. Die Schwelle von 3.000 Wohnungen sowie die Ungleichbehandlung von städtischen und genossenschaftlichen gegenüber privaten Wohnungsunternehmen seien nicht willkürlich, sondern zulässig, da «das mit dem Volksbegehren angestrebte Gesetz auch mit dem Allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar [ist]. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss Gleiches gleich und Ungleiches seiner Eigenart entsprechend verschieden behandelt werden. Weder darf wesentlich Gleiches willkürlich ungleich noch darf wesentlich Ungleiches willkürlich gleich behandelt werden.»³⁸

Wieland betont zudem den weiten Ermessensspielraum, den das Land in dieser Frage habe. Das bedeutet: Sofern sich bei der Zahl der vergesellschafteten Wohnungen überhaupt ein nennenswerter Effekt auf den Wohnungsmarkt ergebe – was bei gut 270.000 Wohnungen, etwa 15 Prozent des Berliner Wohnungsbestands, der Fall sein dürfte –, ist der Gesetzgeber weitgehend frei darin, die Schwelle zu definieren.

37 Wieland, Joachim: Verfassungsfragen der Vergesellschaftung von Wohnraum. Rechtsgutachten für die Bundestagsfraktion DIE LINKE und die Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin 2019, unter: www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/download/2019/Gutachten_Vergesellschaftung_Wieland.pdf. **38** Ebd., S. 25.

Eigentümer von Berliner Wohnimmobilien 2019



Quelle: Trautvetter, Christoph: Wem gehört die Stadt?, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studie 13/2020, Berlin 2020, S. 9

20 Wie sieht es nun mit dem Argument aus, die Berliner Landesverfassung schließe eine Vergesellschaftung aus? Liegt der Initiative für die Enteignung und Vergesellschaftung der Wohnungskonzerne ein Missverständnis zugrunde? Vermutlich nicht. Der Großteil der bereits zitierten Rechtsgutachten beschäftigt sich ausdrücklich mit der Frage, ob das Land Berlin ein entsprechendes Gesetz erlassen könnte, und beantwortet sie mit Ja. Der WPD bekräftigt diese Einschätzung mit einem Hinweis auf die Entstehungsgeschichte des Artikels 15. Die Fraktion der FDP habe damals gefordert, dass nur der Bund Gesetze zur Sozialisierung erlassen dürfe; dieser Antrag wurde abgelehnt. Auch der Wissenschaftliche Dienst des Bundestags betont, dass Länder entsprechende Gesetze erlassen könnten.

Fazit: Da Artikel 15 GG noch nie angewandt wurde und daher keine Rechtsprechung hierzu existiert, sind sämtliche Einschätzungen persönliche Abwägungen der damit befassten Jurist*innen. Die große Mehrheit der Gutachten und Stellungnahmen zur Vergesellschaftungsfrage hält das Vorhaben allerdings grundsätzlich für verfassungskonform.

Dass das Ziel in allen «seriösen» Gutachten als grundsätzlich zuverlässig eingestuft wird, ist erstmal ein Sieg der Kampagne im juristischen Meinungsstreit. Doch die Überlegungen zur Ausgestaltung unterscheiden sich fundamental. Das zeigt deutlich, dass Rechtsfragen immer auch politische Fragen sind. Auf die

Interpretation des Verfassungstextes kommt es an. Das gilt sowohl bei der Formulierung eines entsprechenden Gesetzes als auch bei der zu erwartenden Gerichtsverhandlung.

Bei einer Klage gegen ein Vergesellschaftungsgesetz würde das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entscheiden, vermutlich die acht Richter*innen des Ersten Senats. Welche Argumentation die Mehrheit von ihnen überzeugt, ist ungewiss. Ihr Urteil hängt einerseits von ihrer politischen Einstellung bzw. ihrer persönlich-politischen Rechtsauffassung ab.³⁹ Andererseits spielen persönliche, soziale und berufliche Hintergründe der Richter*innen eine Rolle.⁴⁰ Und schließlich haben auch gesellschaftliche Stimmungen Einfluss auf die Richterentscheidung, wie zuletzt beim vielbeachteten Urteil zur Klimapolitik deutlich wurde.⁴¹

Bestände der «Enteignungskandidaten» in Berlin

Unternehmen	Wohnungen
Deutsche Wohnen	113.202
Vonovia	47.376
ADO (+Adler)	19.873
Heimstaden	19.000
Covivio	16.560
TAG	13.136
Grand City Properties	8.025
Wohnen ZBI (ex BGP)	ca. 8.000
D.V.I	8.298 - X
Blackstone	3.702 + X
Pears	?
IMW Immobilien AG	?
Albert Immo S.a.r.l	?
Gesamt	ca. 270.000

Quelle: Geschäftsberichte der aufgeführten Immobilienunternehmen, zusammengestellt von Christoph Trautvetter

39 Hier entscheiden drei von der CDU/CSU nominierte Richter, darunter der Präsident des Bundesverfassungsgerichts und Vorsitzende des Ersten Senats Stephan Harbarth, ein von der FDP gesandter Richter sowie weitere vier Richterinnen, von denen drei von der SPD nominiert wurden und eine von den Grünen gewählt wurde. Allerdings bedeutet die Nominierung durch eine Partei nicht, dass ein*e Verfassungsrichter*in immer im Sinne dieser Partei entscheidet – auch wenn eine gewisse parteipolitische Prägung der Entscheidungen zu beobachten ist. **40** Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie von Mannheimer Wissenschaftler*innen, siehe: Wie parteinah sind Deutschlands höchste Richter?, Universität Mannheim, Pressemitteilung, 10.7.2018, unter: www.uni-mannheim.de/newsroom/presse/pressemitteilungen/2018/juli/wie-parteinah-sind-deutschlands-hoechste-richter/. **41** Im April 2021 stufte das Bundesverfassungsgericht die Klimapolitik der Bundesregierung als teilweise verfassungswidrig ein, weil sie die Freiheitsrechte künftiger Generationen massiv einschränke. Man darf unterstellen, dass anders entschieden worden wäre, wenn nicht Fridays for Future und junge Klimaaktivist*innen weltweit das Thema mit so viel Hartnäckigkeit auf die Tagesordnung gesetzt hätten.

Insofern hat der eingangs zitierte Gutachter Ulrich Battis Recht: Die Auslegung des Rechts ist «nicht statisch», sondern insbesondere mit Blick auf die sich wandelnden Wertevorstellungen «in die Zeit zu stellen». Und was als zeitgemäß gilt, das ändert sich nicht zuletzt durch soziale Bewegungen und politische Kämpfe.

4

VERGESELLSCHAFTUNG KOSTET UNSUMMEN

«Es [das Land Berlin; Anm. d. Verf.] muss sich aber die Frage gefallen lassen, ob die Entschädigungszahlen von rund 40 Milliarden Euro nicht besser investiert wären, beispielsweise für den Wohnungsbau.»

Jürgen Michael Schick (Präsident des Immobilienverbands Deutschland)⁴²

22

Wie wird argumentiert?

Franziska Giffey hatte in einem berühmt gewordenen Ausbruch in einem Gespräch mit dem Krankenpfleger Ricardo Lange während des Wahlkampfs 2021 auf die Frage, wie sie die prekäre Situation in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen angesichts knapper Kassen zu ändern gedenke, gefaucht: «Na, indem ich zum Beispiel nicht 30 Milliarden Euro für Enteignungen ausbeble!»⁴³ Der ehemalige rot-rot-grüne Berliner Senat nannte im Juli 2021 in einer Stellungnahme zum Volksentscheid zu erwartende Entschädigungskosten in Höhe von 29 bis 39 Milliarden Euro.⁴⁴ Darin enthalten: ein Zuschuss aus dem Berliner Landeshaushalt von sechs bis neun Milliarden Euro. Hinzu kämen Grunderwerbssteuer und andere einmalige Kosten. Diese Zahlen wurden im August 2021 auch in einer amtlichen Mitteilung des Berliner Senats an die Berliner Haushalte verschickt.

⁴² Jürgen Michael Schick zit. n. Kersting, Silke: «Sinnloses sozialistisches Prestigeprojekt». Immobilienwirtschaft kritisiert Berliner Enteignungsdebatte, in: Handelsblatt, 27.6.2021, unter: www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungspolitik-sinnloses-sozialistisches-prestigeprojekt-immobilienwirtschaft-kritisiert-berliner-enteignungsdebatte/27367426.html. ⁴³ Franziska Giffey zit. n. Tagesspiegel Live, 10.9.2021, Minute 1:18:55, unter: www.youtube.com/watch?v=kddgFpNTdso. ⁴⁴ Argumente des Senats zum Volksbegehren über einen Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung) der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen!», Pressemitteilung, 20.7.2021, unter: www.berlin.de/dr/bsmkszl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1107752.php.

Wie kommen diese Summen zustande? Die Zahlen des Berliner Senats beruhen auf einer Kostenschätzung von September 2020, der der geschätzte Verkehrswert der Immobilien zugrunde liegt. Sie aktualisiert die Kostenschätzung von März 2019, die noch von 28,8 bis 36 Milliarden Euro ausging. Hierbei repräsentieren die 36 bzw. inzwischen 39 Milliarden Euro den geschätzten Marktwert der Wohnungen, die niedrigere Zahl kalkuliert mögliche Abzüge ein.

Der BBU brachte gar die Zahl von 57 Milliarden Euro in Umlauf – weil Genossenschaften nicht von der Vergesellschaftung ausgenommen werden könnten und somit auch zu entschädigen seien (siehe Argument 6).⁴⁵

Eine hohe Entschädigungssumme, wie sie der ehemalige Berliner Senat veranschlagt hat, würde einerseits höhere Mieten in den betroffenen Gebäuden erfordern, andererseits gewaltige Kosten im Landeshaushalt verursachen, der im Jahr 2021 insgesamt etwa 32 Milliarden Euro umfasste. Diese Kosten stünden dann durchaus in Konkurrenz zu anderen Ausgaben des Landes.

Was ist dran?

Über eine Sache sind sich alle einig: Wenn die Wohnungen der großen Wohnungskonzerne mit einem Bestand von über 3.000 Wohnungen vergesellschaftet werden, also in Gemeineigentum überführt werden sollten, wäre dafür eine Entschädigung fällig. So sieht es Artikel 15 GG vor. Und Artikel 14 GG, auf den hier Bezug genommen wird, ergänzt: «Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.»

Doch wie werden diese Interessen abgewogen? Müssten Vonovia, Heimstaden und Co. eine Kompensation etwa in Höhe des Marktwerts der Immobilien erhalten oder reicht eine Summe, die deutlich darunterliegt? Mit einer Entschädigung, die den Marktwert kaum unterschreitet, würde vor allem das Interesse der Eigentümer berücksichtigt. Sie würde eher einem Kauf als einer Enteignung gleichkommen. Von einer Abwägung, die auch die Interessen der Allgemeinheit, also der

⁴⁵ Šustr, Nicolas: Der Preis der Vergesellschaftung, in: neues deutschland, 10.9.2021, unter: www.nd-aktuell.de/artikel/1156470.deutsche-wohnen-co-enteignen-der-preis-der-vergesellschaftung.html.

Einwohner*innen in der Mieterstadt Berlin berücksichtigt, kann dann schwerlich die Rede sein.

Das bemängelt auch die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen». In ihrer Broschüre «Was Vergesellschaftung kostet» schreibt sie: «Die Beteiligten mit ihren Interessen sind nun einerseits die Allgemeinheit, also alle Berliner*innen, und andererseits die Wohnungsunternehmen, die enteignet werden sollen. Mehr ist zur Entschädigungshöhe nicht geregelt. Das Bundesverfassungsgericht sagt, dass der Gesetzgeber bei der Entschädigung für Enteignungen einen weiten Ermessensbereich hat. Der politische Spielraum ist also besonders groß. Da es auf Bundesebene zu Artikel 15 kein Gesetz gibt, kann das Land Berlin ein Vergesellschaftungsgesetz und auch seine Vorstellungen von einer gerechten Interessensabwägung, relativ weitgehend selbst und neu bestimmen.»⁴⁶

In der Folge unternimmt die Initiative den Versuch, den Begriff «Allgemeininteresse» zu definieren. Die Grundidee ist, dass dem Entschädigungsinteresse der Unternehmen das Interesse der Allgemeinheit an bezahlbarem Wohnraum gegenübersteht. Da in Berlin insbesondere Wohnungen im unteren Preissegment fehlen, müssten die in Gemeineigentum überführten Wohnungen auch für Menschen mit geringem Einkommen erschwinglich sein. Außerdem dürfte die Entschädigung den Berliner Haushalt nicht belasten, denn dann würden andere Bedürfnisse der Allgemeinheit zu kurz kommen. Die Entschädigungssumme müsste folglich durch die Anstalt öffentlichen Rechts, in deren Eigentum die Wohnungen übergehen sollen, aufgebracht werden können. Dies sei durch Aufnahme eines Kredits oder durch am Kapitalmarkt handelbare Anleihen (Schuldverschreibungen) möglich. Diese würden durch die Mieteinnahmen aus den vergesellschafteten Wohnungen abgetragen. So könne die Entschädigung haushaltsneutral finanziert werden. Die Initiative setzt einen Mietpreis von gut vier Euro pro Quadratmeter an. Damit soll garantiert sein, dass die Warmmiete 30 Prozent des Haushaltseinkommens auch von Geringverdiener*innen nicht übersteigt. So berechnet sie eine maximale Entschädigung von zehn bis elf Milliarden Euro.⁴⁷

46 Deutsche Wohnen & Co. enteignen: Was Vergesellschaftung kostet. Zahlen und Mythen, 1.12.2020, S. 3, unter: www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2020/11/Papier_entschaedigung_final3_b.pdf. **47** Im Detail kann man diese Berechnung in den Publikationen der Initiative nachvollziehen.



Dem stehen die Berechnungen gegenüber, in denen vom Interesse der bisherigen Eigentümer der Wohnungen ausgegangen wird und bei denen die Enteignung dieser Wohnungen mit dem Verkehrswert abzüglich einiger Abschläge entschädigt werden soll. So kommt die Entschädigungsvorstellung des alten Berliner Senats zustande, die auch in diversen Rechtsgutachten so oder ähnlich formuliert wird.

Dass diese Vorstellungen nicht sehr einleuchtend sind, sieht nicht nur die Initiative so. Der Gedanke, eine Entschädigung müsse sich starr und allein am Marktwert orientieren, sei dem Grundgesetz fremd, so der Rechtswissenschaftler Joachim Wieland. Auch Fabian Thiel, Professor für Immobilienbewertung in Frankfurt am Main, nennt die Kalkulation des Senats «deutlich zu hoch», «vollkommen falsch» und «ins Blaue hinein geschätzt».⁴⁸ Der Senat stütze sich einseitig auf die Wertangaben in den Unternehmensberichten und nehme keine plausible eigene Bewertung nach Art der Immobilien (Wohn- oder Gewerbe, bebaute oder unbebaute Grundstücke) oder Kaufzeitpunkt vor.

Hinzu kommt ein grundsätzlicher Einwand: Wer eine Entschädigung zum Marktwert ansetzt, preist die zu erwartenden Gewinne aus der Vermietung der Wohnungen bereits ein. Im Marktwert drücken sich nämlich nicht allein die bisherigen Kosten des Noch-Eigentümers und der Zustand, also der «Materialwert» der Gebäude aus, sondern auch der Preis, den ein*e Käufer*in unter Berücksichtigung künftiger Profiterwartungen zu zahlen bereit wäre. Mit der Vergesellschaftung sollen die Wohnungen aber gerade vom Profitziel befreit werden. Damit kommt dem gemeinwirtschaftlichen Ziel, günstigen Wohnraum bereitzustellen, in der Entschädigungsfrage die entscheidende Bedeutung zu.

Für die Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten heißt das: Der Marktwert der Immobilien kann nicht der Bezugspunkt sein. Allein Vonovia schüttete im Jahr 2021 etwa 37 Prozent ihrer Einnahmen aus dem Vorjahr als Dividenden an ihre Aktionär*innen aus.⁴⁹ Dem steht ein akuter Mangel

48 Joachim Wieland und Fabian Thiel zit. n. Kuhn, Armin: Der Preis der Vergesellschaftung, in: LuXemburg 1/2022, unter: <https://zeitschrift-luxemburg.de/artikel/der-preis-der-vergesellschaftung/>. **49** Unger, Knut: Der größte Vermietungskonzern Europas, in: analyse & kritik 673, 17.8.2021, unter: www.akweb.de/ausgaben/673/vonovia-das-geschaeftsmodell-des-groessten-vermietungskonzerns-europas/.

an bezahlbaren Wohnungen gegenüber. In Berlin fehlen derzeit etwa 350.000 Wohnungen mit günstigen Mietpreisen unter sechs Euro pro Quadratmeter. 90.000 Haushalte von Transferleistungsempfänger*innen zahlen Mieten, die nicht durch die vom Staat übernommenen Kosten der Unterkunft gedeckt sind.⁵⁰ Sie zahlen einen Teil der Miete aus ihrem ohnehin viel zu knappen Regelsatz. Dass die Interessen dieser Mieter*innen in den Entschädigungsbeträgen, die der Berliner Senat nennt, gar nicht erst vorkommen, verdeutlicht, dass sie aus dem politischen Diskurs komplett ausgeschlossen sind. Eine solche Haltung kann man kaum als demokratisch bezeichnen.

Gleichwohl müssen die Interessen der Immobilienkonzerne in die Abwägung eingehen. Welche Möglichkeiten, eine «gerechte» Entschädigung zu kalkulieren, gibt es also? Mitte August 2021 stellte die AG Sozialisierung, ein Gremium von Forscher*innen um den Sozialwissenschaftler Andrej Holm, in einer Studie vier weitere mögliche Modelle zur Bestimmung der Entschädigungssumme vor.⁵¹ Die berechneten Entschädigungskosten belaufen sich je nach Modell auf 14,5 bis knapp 23 Milliarden Euro.

Im ersten Modell legen die Forscher*innen die bestehenden Verbindlichkeiten der betroffenen Wohnungskonzerne als Entschädigungssumme zugrunde. Dafür rechneten sie die entsprechenden Ausgaben der Deutsche Wohnen auf alle Konzerne und ihre Wohnungsbestände hoch. Hieraus würde sich eine Entschädigungssumme von 22,8 Milliarden Euro ergeben. Im zweiten Modell nehmen die Autor*innen die realen Ausgaben der Konzerne für den Kauf, die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien als Berechnungsgrundlage. Hier käme ein Betrag von 16 Milliarden Euro zusammen. Im dritten Modell orientieren sie sich an der üblichen Miete in vergleichbaren Beständen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und rechnen diese auf 15 Jahre hoch. Bei einer solchen **Ertragswertberechnung** ergäben sich Entschädigungskosten von 17 Milliarden Euro. Im vierten Modell nehmen sie ebenfalls eine Ertragswertberechnung vor, nur diesmal auf Basis leistbarer

⁵⁰ Holm, Andrej/Gerhardt, Sebastian: «Soziale Wohnungspolitik gibt's nicht umsonst», in: Der Tagesspiegel, 19.8.2021, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/enteignungen-in-berlin-soziale-wohnungspolitik-gibts-nicht-umsonst/27529554.html. ⁵¹ AG Sozialisierung: Fachliche und politische Beurteilung des Vorhabens zur Sozialisierung größerer Wohnungsbestände, Berlin 2021, unter: www.alternative-wirtschaftspolitik.de/kontext/controllers/document.php/999.1/c/8ff928.pdf.

Mieten für einkommensschwache Haushalte. Die AG Sozialisierung veranschlagt hierfür eine Miete von durchschnittlich fünf Euro pro Quadratmeter. Es ergibt sich eine Entschädigungssumme von 14,5 Milliarden Euro.

Einer eindeutigen Bewertung enthält sich die Arbeitsgruppe. Sie gibt aber zu bedenken, dass nur bis zu einer Entschädigungssumme von 17 Milliarden Euro eine Refinanzierung durch die laufenden Mieteinnahmen – ohne Mieterhöhungen und ohne zusätzliche Finanzierungsmittel – möglich wäre. Zudem habe sich die Entschädigung an vier Grundsätzen zu orientieren: 1. Eine nachträgliche Belohnung der Spekulation auf höhere Mieten sollte ausgeschlossen werden. 2. Eine grundgesetzkonforme Vergesellschaftung verlangt eine Abwägung der beteiligten Interessen. 3. Da Sozialisierung eine dauerhafte soziale Mietentwicklung ermöglichen soll, verfehlt eine Entschädigung, die nur durch Mietsteigerungen refinanziert werden kann, das wohnungspolitische Ziel. 4. Sozialisierung darf kein dauerhaftes Zuschussgeschäft für den Landeshaushalt werden.⁵² Legt man diese vier Kriterien an, scheidet das erste Modell aus. Der Spielraum der Politik für eine haushaltsneutrale Entschädigung liegt demnach also zwischen 14,5 und 17 Milliarden Euro.

Fazit: Da das Grundgesetz eine «gerechte Interessenabwägung» verlangt, es aber noch keine Beispiele dafür gibt, wie eine solche Abwägung im Falle einer Vergesellschaftung aussieht, besteht großer politischer Interpretationsspielraum. Auch aus juristischer Sicht spricht viel für einen großen Ermessensbereich der Politik. Die Berechnungen, die der vorherige Berliner Senat vorgelegt hat, lässt das Interesse der Allgemeinheit an leistbaren Mieten außer Acht. Man kann dies entweder – wohlwollend – als übergroße Vorsicht angesichts einer unklaren Rechtslage interpretieren oder – was der Wahrheit vermutlich näher kommt – als Schreckensszenario, mit dem die öffentliche Stimmung zuungunsten der Vergesellschaftung beeinflusst werden soll.

Allerdings ist auch die Haltung des Senats nicht vollständig unbegründet. Genauer gesagt: Sie basiert auf dem, was gemein-

52 Ebd. bzw. Holm/Gerhardt: «Soziale Wohnungspolitik gibt's nicht umsonst».

hin für normal, üblich und somit für gerecht gehalten wird. Als normal gilt in einer auf kapitalistischem Eigentum basierenden Gesellschaft, dass Häuser eben jemandem gehören und die Eigentümer*innen damit machen können, was sie wollen. Im Fall der großen Wohnungsunternehmen: Profit. In das private kapitalistische Eigentum einzugreifen, das Artikel 14 GG schützt, erscheint nach Jahrzehnten der Gewöhnung an diese Verhältnisse, kaum vorstellbar – auch wenn der bisher nicht angewandte Artikel 15 desselben Grundgesetzes genau diese Möglichkeit vorsieht.

Da diese undemokratische Einstellung von einem immer noch breiten gesellschaftlichen Konsens getragen wird, gilt hier, wie schon bei der Frage der Verfassungsmäßigkeit: Auch die Interessen der Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen, also die der Bevölkerungsmehrheit, müssen Eingang in die politische Debatte finden, um eine gerechte Entscheidung zu treffen. Der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» ist voll und ganz zuzustimmen, wenn sie schreibt: «Es steht also noch nicht fest, mit wie viel Geld die Wohnungsunternehmen entschädigt werden müssen. Wir rufen daher alle Berliner*innen dazu auf, ihre Gerechtigkeitsvorstellungen bei dieser Interessenabwägung einzubringen. Durch eine laute öffentliche Debatte können wir den Senat dazu bewegen, beim Entwurf dieses Gesetzes die wirklichen Interessen der Allgemeinheit ernst zu nehmen.»⁵³

VERGESELLSCHAFTUNG BEDEUTET MEHR SCHULDEN

«Wer, wie vom Senat geschätzt, Wohnungskonzerne mit bis zu 36 Milliarden entschädigen muss, dem fehlt auf Jahrzehnte das Geld für zukunftssichernde Investitionen in Bildung, Infrastruktur oder Klimaschutz.»

Beatrice Kramm (Präsidentin der Industrie- und Handelskammer Berlin)⁵⁴

Wie wird argumentiert?

Die Entschädigungszahlungen werden, so die Ausgangsüberzeugung dieses Arguments, sehr hoch ausfallen (siehe Argument 4). Sie müssten aus dem Berliner Haushalt aufgebracht werden, der damit auf Jahre arg belastet wäre. Daher fehle im ohnehin angespannten Haushalt künftig das Geld für Investitionen in anderen Bereichen wie Schulen, Verkehr, Klimaschutz oder Krankenhäuser. Der BBU legte hierzu eine Kampagne auf und stellte eigene Berechnungen an: «36 Milliarden Euro: Das wäre das 15-fache des Berliner Investitionshaushalts 2019. Geld, das dann bei ÖPNV, Sicherheit, Bildung, Erziehung und Gesundheit fehlt. Das wären 62 Prozent höhere Landesschulden. 300.000 geförderte neue Sozialwohnungen zu 6,50 Euro/qm usw.»⁵⁵ Neben der Höhe der Entschädigung ist der zweite wichtige Punkt bei dieser Argumentation, dass die Entschädigung vollständig aus dem Landeshaushalt bezahlt werden müsste.

Was ist dran?

Erstens: Wie in Argument 4 beschrieben, steht die Höhe der zu zahlenden Entschädigungen im Falle der Vergesellschaftung nicht fest. Diejenigen, die in dramatischen Worten vor den «Kosten» einer Vergesellschaftung warnen, hantieren aber in der Regel mit den höheren oder höchsten Schätzungen, um Ängste vor der Vergesellschaftung zu schüren.

⁵⁴ Beatrice Kramm zit. n. Berliner Wirtschaft appelliert: Weiterdenken statt Enteignen! Anregung für ein «Bündnis für Wohnen», Industrie- und Handelskammer zu Berlin, 27.8.2021, unter: www.ihk-berlin.de/presse/presseinfo/pm-2021-08-27-pm-weiterdenken-statt-enteignen-5238598. ⁵⁵ BBU: Weiterdenken statt Enteignen, o. J., unter: www.weiterdenken-statt-enteignen.de/argumente.

Zweitens bekäme die Stadt auch in einem anderen Finanzierungsszenario schließlich reale Werte in Form von Grundstücken und Gebäuden für ihre Investition. Drittens werden hier mögliche Kosten einer Vergesellschaftung nicht ihrem gesellschaftlichen Nutzen gegenübergestellt.

Es stimmt: Günstige Mieten und bezahlbarer Wohnraum, also soziale Wohnungspolitik, kosten etwas. Doch das ist an sich kein Problem, obwohl das oft behauptet wird. Vielmehr sollte die Gewährung des Rechts auf Wohnen selbstverständlich als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge verstanden werden. Steigende Mieten in den Städten sind derzeit eines der größten sozialen Probleme, sie ziehen eine Reihe weiterer Missstände nach sich. Die Frage ist also nicht, ob soziale Wohnungspolitik grundsätzlich etwas kosten darf, sondern erstens, ob die Vergesellschaftung ein geeignetes Mittel ist, um die Versorgung mit günstigen und bedarfsgerechten Wohnungen nachhaltig zu verbessern, und zweitens, wie hoch die Entschädigungen ausfallen werden. Das Argument, Vergesellschaftung verhindere dringend nötige Investitionen in anderen Bereichen, ist daher in hohem Maße abhängig von einer Summe, die noch nicht feststeht. Es ist umso unglaubwürdiger, weil dessen Vertreter*innen jahrelang die Sparpolitik verteidigt oder umgesetzt und ihre drastisch negativen Folgen in vielen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge hingenommen haben, wie etwa die Berliner SPD: Nach der Jahrtausendwende hatte der sozialdemokratische Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit angekündigt, Berlin werde «sparen, bis es quietscht» – und damit die Richtung der folgenden Jahre vorgegeben. Viele Probleme an Krankenhäusern, Schulen, im öffentlichen Nahverkehr und natürlich auch auf dem Wohnungsmarkt gehen auf die Haushaltspolitik dieser Jahre zurück: Es wurde gekürzt und privatisiert, was das Zeug hält, so wurde auch der Deutsche Wohnen zum Aufstieg verholfen: 2004 hatte der rot-rote Senat unter Beteiligung der damaligen PDS 65.000 Wohnungen der GSW Immobilien AG für nur 405 Millionen Euro bei Übernahme von Schulden in Höhe von 1,56 Milliarden Euro privatisiert. Sie gingen später in den Besitz der Deutsche Wohnen über.⁵⁶



Die 2009 auf Bundesebene eingeführte Schuldenbremse kommt als weiteres Problem hinzu, da sie den Städten und Kommunen enge Grenzen für die Ausgaben setzt. Wer zu Schuldenbremse und Sparpolitik nichts zu sagen hat, jedoch bei einer möglichen Vergesellschaftung plötzlich davor warnt, dass dann nicht genug in Kitas, Schulen oder Krankenhäuser investiert werde, macht sich erstens verdächtig, sich möglicherweise gar nicht um die Investitionen zu sorgen, sondern vor allem die Vergesellschaftung verhindern zu wollen, und lenkt zweitens von den Ursachen des realen Notstands in vielen öffentlichen Bereichen ab.

Fazit: Durch die Schuldenbremse und die «Schwarze Null» werden seit Jahren auf Bundes- wie Landesebene dringend notwendige Investitionen verhindert. Privatisierungen haben die Lage noch verschlimmert, auch auf dem Wohnungsmarkt, auch in Berlin. Diese Haushaltspolitik hat schwerwiegende Folgen und muss politisch bekämpft werden, damit es mehr Geld für Schulen, Krankenhäuser oder Kitas gibt. Vergesellschaftung ist indes keine Gefahr für die anderen Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge. Ob und in welcher Höhe überhaupt Mittel aus dem Berliner Landeshaushalt aufgebracht werden müssten, steht noch nicht fest. Nach dem Modell von «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» würde der Landeshaushalt nicht «belastet». Die Belastung hängt also vor allem davon ab, nach welchem Modell der Interessenausgleich finanziell vorgenommen wird. Infrage kommen nur jene Modelle, die ohne Mieterhöhungen auskommen. Denn Mieterhöhungen fördern in der Regel die Verdrängung und widersprechen dem Zweck der Vergesellschaftung. Gleichzeitig kann mit höchstens geringem Einsatz öffentlicher Mittel oder sogar ganz haushaltsneutral enteignet werden: Das Land Berlin müsste nur für sehr risikoarme Kredite bürgen, die aus den Mieten zurückgezahlt würden. Weder die Steuerzahler*innen noch die Mieter*innen müssten dafür zahlen. Belastet werden letztlich die Konzerne – ihr Vermögen wird zum Wohle der Allgemeinheit reduziert. Genau das, die Überführung in Gemeineigentum und Gemeinwirtschaft, ist der Zweck von Vergesellschaftung.

VERGESELLSCHAFTUNG ENTEIGNET AUCH GENOSSENSCHAFTEN

«Wenn der Volksentscheid Deutsche Wohnen & Co. enteignen erfolgreich ist, können auch Genossenschaften von der Enteignung betroffen sein.»

Mario Czaja (CDU)⁵⁷

Wie wird argumentiert?

Die Frage, ob Genossenschaften auch vergesellschaftet werden würden, spielte im Vorfeld der Abstimmung über den Volksentscheid «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» eine größere Rolle. Dies lag zum einen daran, dass Politiker*innen, vor allem von der CDU, und der immobilienwirtschaftliche Interessenverband BBU das Thema prominent aufgriffen, um gegen den Volksentscheid Stimmung zu machen. Zum anderen lag es daran, dass sich einige (nicht alle) Genossenschaftsvorstände – wie auch schon gegen den **«Berliner Mietendeckel»** – öffentlich gegen die Vergesellschaftung stellten und verbreiteten, sie wären von ihr potenziell ebenso betroffen wie die privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen mit Beständen von mehr als 3.000 Wohnungen. Einige Genossenschaften wie die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG und die Charlottenburger Baugenossenschaft warnten ihre Mitglieder ausdrücklich davor, mit Ja zu stimmen.

Wegen der Festlegung des Volksentscheids auf einen Mindestbesitz von 3.000 Wohnungen seien auch 29 Berliner Genossenschaften gefährdet, die zusammen 140.000 Wohnungen bewirtschaften und vermieten. Den Hinweis der Initiative, dass ihr Ziel die Stärkung der Gemeinwirtschaft sei, sie daher keineswegs genossenschaftlichen Besitz vergesellschaften wolle und dies im auszuarbeitenden Gesetz auszuschließen sei, lassen die Skeptiker*innen nicht gelten. Auch Genossenschaften seien Privatunternehmen, die Gewinne machten und sogar Dividenden an ihre Mitglieder ausschütteten, und «kein Gemeingut», argumentierten einige Genossenschaften, die sich zu einer ge-

⁵⁷ Czaja, Mario: Genossenschaften stärken, nicht schwächen, 5.8.2021, unter: www.mario-czaja.de/2021/08/genossenschaften-staerken-nicht-enteignen/.

meinsamen Marketingoffensive gegen den Volksentscheid zusammenschlossen. Sie glauben der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» zwar, dass sie nicht die Absicht verfolge, Genossenschaften zu enteignen, meinen jedoch, die «Absicht ist eine Sache, die Auswirkung eine andere. Die Initiative ist nicht der Gesetzgeber.»⁵⁸

In diesem Zusammenhang weisen diese Genossenschaftsvorstände darauf hin, dass zahlreiche Jurist*innen bezweifelten, ob Genossenschaften trotz ihrer sozialen Ausrichtung rechtssicher ausgenommen werden könnten. Schon beim Mietendeckel sei dies nicht gelungen. «Die politische Absicht und das rechtlich Machbare sind zwei sehr unterschiedliche Paar Schuhe.»⁵⁹

Die vom BBU beauftragten Gutachter Christian Schede und Johann-Frederik Schuldt bestätigen, dass es verfassungswidrig sei, Genossenschaften anders zu behandeln als private Wohnungsunternehmen mit Gewinnabsicht. Denn sie seien nicht der Allgemeinheit, sondern nur ihren Mitgliedern verpflichtet. «Die Herausnahme der Genossenschaften aus dem Anwendungsbereich des geforderten Vergesellschaftungsgesetzes würde eine Ungleichbehandlung darstellen. Denn den Genossenschaften und den sonstigen betroffenen Unternehmen ist gemeinsam, dass sie Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Einheiten sind und als Vermieter mit Gewinnerzielungsabsicht am Markt auftreten», schreiben Schede und Schuldt. Belastbare Gründe, die diese Ungleichbehandlung rechtfertigen könnten, lägen demnach nicht vor.⁶⁰

35

Was ist dran?

Im Beschlusstext des Volksentscheids, über den am 26. September 2021 abgestimmt wurde, heißt es: «Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete

58 Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Einleger «Viel gemeinsam», beigelegt zum Beispiel der Mitgliederzeitschrift 1892 aktuell 1/2021, unter: [1892.de/wp-content/uploads/2021/04/1892_aktuell-1-21_Web.pdf](https://www.1892.de/wp-content/uploads/2021/04/1892_aktuell-1-21_Web.pdf). **59** EWG-Journal 2/2021, unter: www.ewg-pankow.de/wp-content/uploads/Nachrichten/EWG-Journal_02_2021_EnteignungFakten-aus-Sicht-der-EWG.pdf. Das Journal der Pankower Genossenschaft übernimmt dabei weitgehend die Position des Immobilienverbands BBU: So soll die Enteignung funktionieren – oder eben auch nicht, 4.8.2021, unter: https://weiterdenken-statt-enteignen.de/images/pdf/Pro_Contra.pdf. **60** Schuldt, Johann-Frederik/Schede, Christian: Gutachten. Die Einbeziehung der Genossenschaften in das von «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» geforderte Vergesellschaftungsgesetz, Berlin, 10.9.2021, unter: www.weiterdenken-statt-enteignen.de/images/pdf/genossenschaften.pdf.

Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.»⁶¹ Das sind unter anderem kommunale Wohnungsunternehmen, von denen es in Berlin sechs gibt, die zusammen mehr als 330.000 Wohnungen vermieten, das sind Miethäusersyndikate und Mietergenossenschaften.⁶² Und dazu gehören, so betont es die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» immer wieder, selbstverständlich auch die Wohnungsgenossenschaften. Selbstverständlich deshalb, weil das erklärte Ziel des Volksentscheids die Stärkung der Gemeinwirtschaft ist. Zwar stimmt es, dass Genossenschaften privatrechtlich organisierte Unternehmen sind und dass sie kein Gemeineigentum darstellen, sondern ihren Mitgliedern gehören. Doch Zweck und Ziel der Genossenschaften sind entscheidend. Geregelt ist das im **Genossenschaftsgesetz**. Genossenschaften müssen zwingend bestimmte gemeinwirtschaftliche Kriterien erfüllen. Oberstes Ziel der Wohnungsbaugenossenschaften ist nicht die Gewinnerzielung und erst recht nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Wenn die Wohnungsbaugenossenschaften Gewinne erzielen, so werden diese in Neubau, Instandhaltung und Ähnliches re-investiert. Auf der Webseite der deutschen Wohnungsbaugenossenschaften heißt es demnach auch: «Gewinne werden nicht abgeschöpft, sondern wieder in Wohnungen und Häuser investiert.» An anderer Stelle wird es noch deutlicher: «Genossenschaften *arbeiten nicht gewinnorientiert* und sind weder Aktionären noch Anteilseignern verpflichtet, sondern einzig und allein ihren Mitgliedern. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die *Erhaltung und Modernisierung* der Bestände, in den *Neubau* und in den Ausbau der *Service-Angebote* investiert.»⁶³ Anders als Immobilienriesen wie Vonovia sind die Genossenschaften demokratisch verfasst.

Zudem könnte man argumentieren, dass durch die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums die Wohnungsbaugenossenschaften sehr wohl – auch über die eigene Mitgliedschaft

61 Die Landesabstimmungsleiterin: Volksbegehren über einen Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen, unter: www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2021/03/Beschlusstext.pdf. **62** Siehe hierzu auch: Trautvetter, Christoph: Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf den Berliner Immobilienmarkt, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Studie 13/2020, Berlin 2020, S. 9 ff., unter: www.rosalux.de/publikation/id/43284. **63** Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.: Warum Genossenschaft?, o. J., unter: www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/warum-genossenschaft.

hinaus – der Allgemeinheit dienen. Selbst wenn dies nicht gelten sollte und der Zweck der Genossenschaften allein auf ihre Mitgliedschaft beschränkt bliebe, fallen Genossenschaften eindeutig unter «andere Formen der Gemeinwirtschaft», von denen im Artikel 15 GG die Rede ist. Deshalb können sie nicht vergesellschaftet werden, denn der Zweck des Artikels 15 ist die Überführung von Wohnungen in eine andere Bewirtschaftungsform – die Gemeinwirtschaft – und die trifft auf Genossenschaften bereits zu.

Aber ist ein Vergesellschaftungsgesetz möglich, das Genossenschaften ausnimmt, oder droht tatsächlich – wie schon beim (gescheiterten) Mietendeckel – die, wenn auch ungewollte, Übertragung auf die Genossenschaften? Ausgerechnet in einem vom BBU selbst in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten aus dem Jahr 2019 stellt der der Vergesellschaftungsidee grundsätzlich abgeneigte, konservative Ex-Verfassungsrichter Helge Sodan fest: Diese Gefahr bestehe nicht, in einem Vergesellschaftungsgesetz könne die Ungleichbehandlung von Genossenschaften und gewinnorientierten privaten Wohnungsunternehmen gerechtfertigt werden. Er schreibt: «Von Unternehmen, die keine Gewinnerzielung beabsichtigen, geht für die Befriedigung des Bedürfnisses von bezahlbarem Wohnraum insofern eine weniger große Gefahr aus, als sie ihre Kalkulation auf das Motiv der Kostendeckung ausrichten. Das durch die Nutzung der Wohnimmobilien erzielte Ergebnis muss (langfristig) ausreichend für den Erhalt der Mietsache sein. Unternehmen, die hingegen gewinnorientiert wirtschaften, zielen aus der Nutzung der Immobilien zusätzlich auf einen darüber liegenden Gewinn. Dies ist in einer sozialen Marktwirtschaft in keiner Weise verwerflich, kann aber als Kriterium für eine Ungleichbehandlung herangezogen werden. [...] Sofern der Landesgesetzgeber bei Regelungen danach differenziert, ob die Nutzung mit Gewinnerzielungsabsicht erfolgt, lässt sich eine Unterscheidung rechtfertigen.»⁶⁴ Dem Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB) bestätigte Sodan später auf Nachfrage ausdrücklich, dass er Genossenschaften zu den Unternehmen zähle, die «keine Gewinnerzielung beabsichtigen».⁶⁵

64 Sodan: Zur Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung, S. 65. 65 Gabriel, Thorsten: Warum Berliner Genossenschaften vor dem Volksentscheid warnen, rbb24, 10.9.2021, unter: www.rbb24.de/politik/wahl/volksentscheid-wohnen/beitraege/deutsche-wohnen-enteignen-angst-genossenschaften-gutachten.html.

Da Sodan bezüglich der Genossenschaften nicht zu dem gewünschten Schluss kam, ließ der BBU 2021 zusätzlich das bereits erwähnte Rechtsgutachten von Schede und Schuldt anfertigen. Erst diese Juristen bestätigten, es sei nicht möglich, die Genossenschaften verfassungskonform von einem Vergesellschaftungsgesetz auszunehmen – eine Minderheitenmeinung unter Jurist*innen, aber für den BBU politisch wichtig. In der entsprechenden Pressemitteilung unterschlug der BBU folglich die gegenteilige Auffassung aus dem ebenfalls hauseigenen Gutachten von 2019.⁶⁶

Und schließlich: Der Volksentscheid war ein Beschluss- und kein Gesetzesvolksentscheid. Das heißt, die Berliner*innen stimmten nicht über einen Gesetzentwurf ab, sondern darüber, ob der Senat ein Vergesellschaftungsgesetz ausarbeiten soll. Die vom Berliner Senat Ende März 2022 eingesetzte «Expertenkommission», die innerhalb eines Jahres rechtssichere Wege der Vergesellschaftung prüfen soll, wird – und zwar bevor es zu einem Gesetz kommt – wasserdicht ausschließen müssen, dass Genossenschaften von einer Vergesellschaftung betroffen sein könnten, denn niemand möchte das: weder die Initiator*innen des Volksentscheids noch Unterstützer*innen wie die Partei DIE LINKE, die Gegner*innen der Vergesellschaftung erst recht nicht, ebenso wenig die Berliner*innen, die für den Volksentscheid unterschrieben und für die Vergesellschaftung gestimmt haben.

Fazit: Wesentlich Gleiches darf nicht ungleich und wesentlich Ungleiches nicht gleich behandelt werden. Genossenschaften sind keine gewinnorientierten normalen Privatunternehmen, weshalb das stärkste Argument derjenigen, die behaupten, Genossenschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen könnten nicht von einem Vergesellschaftungsgesetz ausgenommen werden, nicht zutreffend ist. Das Ziel der Vergesellschaftung ist die Überführung von Privat- in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft, zu denen Genossenschaften bereits gehören. Zudem gibt es auch in Berlin nicht wenige Stimmen innerhalb der Wohnungsgenossenschaften, die den

66 BBU: Ja zum Volksentscheid = Ja zur Enteignung von Genossenschaften / Gutachten belegt: Größere Genossenschaften wären von Enteignung bedroht, Pressemitteilung, 10.9.2021, unter: <https://bbu.de/presse-medien/pressemitteilungen?r=/reader/ajax/48143>.

Volksentscheid und seine Umsetzung unterstützen, so zum Beispiel die Genossenschafter*innen⁶⁷ und die Initiative «Genossenschaft von unten».⁶⁸

7

DER VOLKSENTSCHEID IST NICHT ERNST GEMEINT

«Es ist davon auszugehen, dass viele Berliner:innen für den Volksentscheid stimmen, weil sie ohnehin nicht glauben, dass er tatsächlich umgesetzt wird. So hört man es auf der Straße, in Kneipen, selbst auf Mieten-Demonstrationen. Sie glauben, es bleibt beim Symbol.»

Julius Betschka (*Der Tagesspiegel*)⁶⁹

«Denen geht es mit Sicherheit nicht unbedingt um einen Vermieterwechsel.»

Michael Fabricius (*Die Welt*)⁷⁰

39

Wie wird argumentiert?

Es gibt Kommentator*innen, die den Vergesellschaftungsbefürworter*innen unterstellen, nicht informiert zu sein. So mutmaßte Daniel Stelter im *Manager Magazin* schon im Frühjahr 2019 angesichts der damals in Gang gekommenen Berliner Enteignungsdebatte, «Neidkultur» und «Unwissenheit» führten zu dem Wunsch nach mehr Umverteilung oder eben Vergesellschaftung.⁷¹ In der Mehrheit aber seien jene, die zwar durchaus Verständnis für die verzweifelte Lage vieler Mieter*innen in Berlin hätten, die ihre Zustimmung zum Volksentscheid jedoch nicht zu Ende gedacht hätten, nach dem Motto: Sie wissen

⁶⁷ Hoffrogge, Ralf: Genossenschaften und das Vergesellschaftungs-Volksbegehren, Die Genossenschafter*innen, 28.3.2022, unter: www.genossenschafter-innen.de/2021/04/20/genossenschaften-und-das-vergesellschaftungs-volksbegehren/. ⁶⁸ Siehe die Webseite von «Genossenschaft von unten» unter: www.genossenschaft-von-unten.eu/. ⁶⁹ Betschka, Julius: Dieser Volksentscheid ist keine Spaßabstimmung, in: *Der Tagesspiegel*, 12.9.2021, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/enteignungen-in-berlin-dieser-volksentscheid-ist-keine-spaßabstimmung/27604634.html. ⁷⁰ Fabricius, Michael: Das Ja zur Enteignung ist logisch – doch die Umsetzung wäre verheerend, in: *Die Welt*, 27.9.2021, unter: www.welt.de/finanzen/immobilien/plus234048882/Volksentscheid-Berlin-Ja-zur-Enteignung-ist-logisch-doch-die-Umsetzung-waere-verheerend.html. ⁷¹ Stelter, Daniel: Auf dem Weg in die DDR 2.0, in: *manager magazin*, 11.4.2019, unter: www.manager-magazin.de/politik/deutschland/enteignung-von-immobilienkonzernen-deutschlands-weg-zum-sozialismus-a-1262224.html.

nicht, was sie tun, und können die Folgen nicht absehen. Andere Mittel seien deshalb vorzuziehen, weil es den Berliner*innen gar nicht wirklich um Vergesellschaftung gehe. Am Tag nach dem Volksentscheid bescheinigte Michael Fabricius den mehr als eine Million Wähler*innen, die ihr Kreuz bei Ja gemacht hatten, keine «verblendete oder gar verblödete Gruppe aus Radikalen» zu sein, die «einen Systemsturz will», und schlussfolgerte: «Denen geht es mit Sicherheit nicht unbedingt um einen Vermieterwechsel. Sondern darum, dass sie zu fairen Preisen weiter dort wohnen können, wo sie leben.»⁷²

Ähnlich klang das bei Julius Betschka vom Berliner *Tagespiegel*, der behauptete, es gehe vielen nur darum, in der angespannten Wohnsituation ein Zeichen zu setzen. Daran, dass es wirklich zu Enteignungen komme, glaubten sie selbst gar nicht. Und: «Allein die Androhung des Volksentscheides hat zu Verbesserungen geführt. [...] Die Stadtgesellschaft hat ihr Signal gesetzt: Schluss jetzt!»⁷³ Als Beispiel für diese Verbesserungen nannte er unter anderem den von der SPD im Sommer 2021 eingefädelt Deal, von Vonovia und Deutsche Wohnung knapp 14.700 Wohnungen zu kaufen, um sie in den kommunalen Bestand der Stadt zurück zu überführen. Dieser Deal wurde auch von anderen als Beleg dafür gedeutet, dass der Druck der Mieterbewegung schon ausreiche, um zu kooperativen Lösungen mit den Immobilienunternehmen zu gelangen, ohne sie enteignen zu müssen.

Eine ähnliche Sichtweise auf den Volksentscheid offenbarte Bettina Jarasch, die damalige Grünen-Kandidatin für das Amt der Regierenden Bürgermeisterin und aktuelle Senatorin für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz. Sie erklärte während des Wahlkampfs, sie werde mit Ja stimmen, hoffe aber, als mögliche zukünftige Regierende Bürgermeisterin den Volksentscheid nicht umsetzen zu müssen, sondern sein Ergebnis als Druckmittel nutzen zu können, um ein Bündnis mit der Immobilienwirtschaft zu schmieden («Mietenschutzschirm»), das die Probleme der Vermieter*innen in Berlin lösen solle.

Und dann sind da noch diejenigen, die die Widersprüchlichkeit des Wahlergebnisses nicht so recht einzuordnen wissen: Das Abstimmungsverhalten beim Volksentscheid spiegelte sich

KAPITALISMUS

ELITE

GECCO



MARKT

LUXUS

EIGENTUM

PROFIT



nicht in mehr Prozenten für die Partei DIE LINKE wider, dabei war sie doch die einzige Partei, die die konsequente Umsetzung des Volksentscheids versprochen und «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» auch aktiv unterstützt hatte. Dennoch verlor die Partei, die seit 2016 in der Hauptstadt mit SPD und Grünen regiert, sogar leicht. Gleichzeitig gewann Franziska Giffey (SPD) den Kampf ums Rote Rathaus, obwohl sie während des Wahlkampfs mehrfach ihre Ablehnung gegenüber jeglichen Vergesellschaftungsplänen deutlich zum Ausdruck gebracht hatte. Ist es am Ende doch so, dass die Berliner*innen den Volksentscheid nicht ganz ernst genommen haben?

Was ist dran?

Die Berliner*innen konnten die Ziele der Kampagne monatelang intensiv und insgesamt mehr als zwei Jahre lang regelmäßig in der Presse verfolgen. Die Öffentlichkeit debattierte breit darüber, die Aktiven der Kampagne organisierten Tausende Hausbesuche und Infostände, um Menschen zu informieren. Mag sein, dass nicht jede*r die Amtliche Information zum Volksentscheid intensiv studiert hat, doch über kein Parteienwahlprogramm wussten im Vorfeld des 26. September 2021 so viele Wahlberechtigte so viel wie die Berliner*innen über das Vorhaben der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen». Ihnen abzusprechen, die Tragweite der Entscheidung begriffen zu haben, schätzt den Wählerwillen gering und dient vermutlich allein dazu, die Legitimität und Verbindlichkeit des Votums infrage zu stellen oder das Einhegen der Entscheidung in einen faulen Kompromiss argumentativ schon einmal vorzubereiten. Die Immobilienwirtschaft jedenfalls hatte die aus der Politik signalisierte Bereitschaft, den Volksentscheid mehr oder weniger zu ignorieren, offenbar wahrgenommen: Die Börsenkurse reagierten auf dessen Ergebnis kaum – anders noch als beim inzwischen gescheiterten Berliner Mietendeckel.

Apropos Mietendeckel: Gegen die These, Berliner*innen wüssten nicht, was sie tun, beziehungsweise wollten nur «ein Zeichen» setzen, sprechen die kollektiv gemachten Erfahrungen der vergangenen Jahre. Denn es ist ja nicht so, dass nicht schon einiges ausprobiert worden wäre, um den steigenden Mieten entgegenzuwirken. Die 2015 beschlossene **Mietpreisbremse** werde helfen, versprach einst die Große Koalition auf Bundesebene – sie erwies sich als wirkungslos. Auch sozialdemokrati-

sche Neubauversprechen («Bauen, bauen, bauen») beeindruckten nur mäßig, schließlich verfolgt die SPD diese Politik seit Jahrzehnten.⁷⁴ Die Bilanz: Zwischen 1995 und 2005 verkaufte der Berliner Senat fast 200.000 Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, unter anderem 2004 (unter der rot-roten Regierung von Klaus Wowereit) die bereits erwähnten 65.000 Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GSW (siehe Argument 5). Ende 2020 besaßen die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin mehr als 330.000 Wohnungen, 1990 waren es noch 576.676 gewesen. Zwischenzeitlich war die Zahl der Wohnungen in kommunalem Besitz gar auf nur noch 258.251 im Jahr 2009 geschrumpft.⁷⁵

Eine von nur zwei Ausnahmen der sozialdemokratischen Wohnungsbauherrschaft über Berlin seit 1990 war die Amtszeit von Katrin Lompscher, der von der LINKEN gestellten Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (Dezember 2016 bis August 2020), und ihres Nachfolgers Sebastian Scheel (August 2021 bis Dezember 2022). Unter Katrin Lompscher gab es ernsthafte Versuche, die Mieten zu regulieren und der Verdrängung ein Ende zu setzen. Das Hoffnung gebende Mietendeckel-Gesetz, das ohne den Druck des Volksentscheids, vor allem aber auch ohne die Mobilisierung zum **Mietenvolksentscheid** von 2015⁷⁶ wohl nicht zustande gekommen wäre und von dem etliche Mieter*innen profitierten, wurde im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht kassiert.

Der im Sommer 2021 vom damaligen Berliner Regierenden Bürgermeister Michael Müller mit der Vonovia eingefädelt Immobiliendeal geschah offensichtlich in der Hoffnung, dem Volksentscheid Wind aus den Segeln nehmen zu können. Doch der Rückkauf von 14.700 Wohnungen erwies sich als nicht nachhaltig. Nicht nur, weil es um verhältnismäßig wenige Wohnungen ging (im Vergleich zu den geschätzt 270.000 Wohneinheiten, sollte der Volksentscheid umgesetzt werden) – ein Tropfen auf den heißen Stein –, sondern auch, weil sie zum völlig überbezahlten Preis von 2,46 Milliarden Euro gekauft wurden und sich im Nachhinein als teilweise asbestverseucht erwiesen.

74 Seit der Wende hat die SPD in Berlin fast ununterbrochen das Ressort für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung (mit wechselnden Namen) innegehabt. **75** Siehe Paul, Ulrich: Berliner Immobilien: Fast zwei Millionen Wohnungen, aber immer noch zu wenig, in: Berliner Zeitung, 10.2.2022, unter: www.berliner-zeitung.de/ratgeber/berlin-fast-zwei-millionen-wohnungen-aber-immer-noch-zu-wenig-li.210287. **76** <https://mietenvolksentscheidberlin.de/>.

Bei den Wohnungen handelte es sich etwa um einige der eben erwähnten Wohnungen der ehemals kommunalen GSW. Die Berliner*innen haben also bereits einiges erlebt, das Abhilfe schaffen sollte und doch gescheitert ist. Es scheint daher plausibel, dass die von der Kampagne «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» vorgeschlagene «radikale» Maßnahme viele schlicht und ergreifend überzeugt hat, denn Vergesellschaftung verspricht Nachhaltigkeit und setzt vor allem dort an, wo das Problem der Berliner Mieter*innen seinen Ursprung hat: bei der Privatisierung und Finanzmarktorientierung der Wohnraumversorgung.

Was aber ist nun mit dem auf den ersten Blick widersprüchlichen Abstimmungsverhalten? Umfragen hatten schon vor dem 26. September 2021 gezeigt, dass die Unterstützung für den Volksentscheid nicht nur durch alle Berliner Bezirke, sondern auch quer durch alle politischen Lager ging. Einer Ende August 2021 veröffentlichten Umfrage des RBB zufolge fanden selbst bei den Anhänger*innen der FDP 28 Prozent «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» «eher gut», bei der SPD war es in derselben Umfrage eine klare Mehrheit von 59 Prozent – Franziska Giffey zum Trotz.⁷⁷ Das Phänomen, dass die Haltung zum Volksentscheid nicht unbedingt mit der Parteipräferenz korrespondierte, zeigte sich also nicht erst am Wahltag, an dem der Volksentscheid mehr Stimmen bekam als alle drei Parteien des rot-grün-roten Regierungsbündnisses zusammen.

Doch warum sollte das an der Ernsthaftigkeit und dem Willen der Abstimmenden, dass der Volksentscheid auch umgesetzt wird, zweifeln lassen? Die Wahlentscheidung für eine Partei hängt sicherlich bei den meisten von mehreren Faktoren ab, während es beim Volksentscheid um ein konkretes Thema ging. Und: Dass die Partei DIE LINKE davon nicht profitieren konnte, wissen wir erstens nicht – möglicherweise hätte sie viel mehr als nur zwei Prozent verloren, wenn sie die Kampagne nicht unterstützt hätte; zweitens konnte sie vielleicht nicht glaubwürdig vermitteln, inwiefern eine Umsetzung des Volksentscheids von ihr abhängt.

77 Reinhardt, Christoph: Knappe Mehrheit für Enteignung großer Wohnungsunternehmen, rbb24, 27.8.2021, unter: www.rbb24.de/politik/wahl/volksentscheid-wohnen/beitraege/berlintrend-enteignungsvolksentscheid-mietkauf-modelle-klimaschutz.html.

Fazit: In den vergangenen Jahren wurde den Berliner Mieter*innen oft versprochen, dass politische Maßnahmen ihre Situation verbessern würden – nichts davon führte zu einer nachhaltigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Den Erfolg der Kampagne «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» darauf zu schieben, dass die Berliner*innen einfach ein Zeichen setzen wollten und gar nicht wirklich für Vergesellschaftung gestimmt hätten, ist daher nicht überzeugend, zumal es hierfür keine Belege gibt. Generell begibt sich auf dünnes Eis, wer über die Motivation von Wähler*innen spekuliert und mit solchen Spekulationen das Ignorieren des Wählerwillens begründet – denn dann hätte auch keine Partei die Berechtigung, ihr Wahlprogramm umzusetzen. Die Frage beim Volksentscheid war klar – das Votum war es ebenfalls. Es nicht umzusetzen oder gar zu ignorieren wäre zutiefst undemokratisch.

8

WER FÜR ENTEIGNUNG IST, HAT AUS DER GESCHICHTE NICHTS GELERNT

«Jüdische Eigentümer in Deutschland werden möglicherweise zum zweiten Mal enteignet.»

Michael Müller (SPD, Ex-Bürgermeister von Berlin)⁷⁸

«Wer Enteignung sagt, muss auch Gulag sagen.»

Rainer Meyer alias Don Alphonso (*Die Welt*)⁷⁹

Wir wird argumentiert?

Es müsste an dieser Stelle eher heißen: Wie wird fantasiert? Im Zuge der öffentlichen Debatte um die Vergesellschaftung von Wohnraum in Berlin wurden die mit historischen Bezügen garnierten Warnungen mit zunehmender Beliebtheit des Volksbegehrens immer wilder und schriller. Der Tenor: Die dunkelsten Zeiten der deutschen Geschichte drohen wieder aufzuerstehen,

⁷⁸ Michael Müller zit. n. Bünger, Reinhart: Müller will ein Mietenbündnis mit den Privaten, in: Der Tagesspiegel, 25.3.2019, unter: www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/berliner-wohnungsmarkt-mueller-will-ein-mietenbuendnis-mit-den-privaten/24132114.html. ⁷⁹ Don Alphonso: Wer Enteignung sagt, muss auch Gulag sagen, in: Die Welt, 12.4.2019, unter: www.welt.de/kultur/stuetzen-der-gesellschaft/plu191836555/Don-Alphonso-Wer-Enteignung-sagt-muss-auch-Gulag-sagen.html.

namentlich die NS-Diktatur oder die DDR. Manchmal auch beide, wie etwa die Journalistin Anja Nehls meinte, die wenige Tage vor der Abstimmung im September 2021 im Deutschlandfunk sagte: «Allein der Begriff ‹Enteignen› macht mir Angst. Geschichtlich gesehen ist dabei nämlich selten etwas Gutes herausgekommen. Russland enteignet nach der Revolution die gesamte Bourgeoisie, die Nazis jüdisches Eigentum und die DDR Grund und Boden. Enteignungen sind für demokratisch denkende Menschen der Anfang vom Ende.»⁸⁰ Dass hier so beiläufig in einem Atemzug die Sozialisierungen nach der Russischen Revolution 1917 und die Bodenreform in der Sowjetischen Besatzungszone nach dem Krieg mit dem den Holocaust begleitenden Raub jüdischen Eigentums durch die Nazis genannt werden, ist schauerlich. Doch ist Nehls' Kommentar – wenn auch die zitierte Eingangsbehauptung nicht weiter erläutert oder gar belegt wird – noch einer der sachlicheren Beiträge aus dem Segment der (vermeintlich) historisch begründeten Mahnungen vor einem Ja zum Volksentscheid.

46

Drei weitere, besonders schrille Äußerungen seien hier exemplarisch genannt: Im April 2019 war ein Traktat des *Welt*-Kolumnisten Don Alphonso (Rainer Meyer) mit dem Titel «Wer Enteignung sagt, muss auch Gulag sagen» überschrieben. Am selben Tag verkündete Daniel Stelter höchst alarmiert im *Manager Magazin*: «DDR 2.0 – wir kommen!»⁸¹ Und kurz zuvor hatte Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) sich im *Tagespiegel* zu folgender Aussage hinreißen lassen: «Ist die Initiative erfolgreich, werden jüdische Eigentümer in Deutschland möglicherweise zum zweiten Mal enteignet.»⁸²

Was ist dran?

Beginnen wir mit der Äußerung Michael Müllers, die völlig zu Recht seinerzeit für einige Empörung sorgte. Sie ist in mehrfacher Hinsicht ungeheuerlich. Erstens bedient Müller hier unter dem Vorwand der Sorge vor Antisemitismus selbst üble antisemitische Ressentiments, nämlich jene, dass besonders Jüdinnen und Juden reich und Immobilienbesitzer*innen seien und/

⁸⁰ Nehls, Anja: Sollte man «Deutsche Wohnen und Co.» enteignen?, Deutschlandfunk Kultur, 21.9.2021, unter: www.deutschlandfunkkultur.de/pro-und-contra-sollte-man-deutsche-wohnen-und-co-enteignen-100.html. ⁸¹ Stelter: Auf dem Weg in die DDR 2.0. ⁸² Michael Müller zit. n. Bünnger: Müller will ein Mietenbündnis mit den Privaten.

oder als Finanzanleger*innen hinter börsennotierten Immobilienkonzernen wie der Deutsche Wohnen stünden. Zweitens behauptet Müller mit seiner Aussage, die Vergesellschaftung von Immobilienriesen in Berlin ähnele in irgendeiner Weise der vollständigen Enteignung von Jüdinnen und Juden (erzwungener Eigentümerwechsel, Konfiszierung von Besitz und Erspartem bis hin zum Diebstahl jeglichen Besitzes bei der Deportation) während des Nationalsozialismus. Hier eine Analogie herzustellen ist nicht weniger geschichtsvergessen, als wenn Impfgegner*innen sich gelbe Sterne an die Jacke nähern. Müller weiß das wahrscheinlich und setzte die Aussage kalkuliert dazu ein, den Volksentscheid zu diskreditieren. Er instrumentalisierte also den antisemitischen Nazi-Terror, um ein politisch unliebsames Projekt abzukanzeln. Drittens: Der Nationalsozialismus war eine diktatorische Herrschaftsform mit dem Segen des von ihr profitierenden deutschen Kapitals. Das lässt die NS-Anspielung noch abstruser erscheinen, immerhin schränkten die Nazis die Profitmöglichkeiten deutscher Großunternehmen nicht ein, sondern steigerten sie ins Unermessliche. Wirtschaftspolitisch war der Nationalsozialismus radikal wirtschaftsliberal und nicht gemeinwirtschaftlich oder «sozialistisch».⁸³

47

Ist nun vor dem Hintergrund, dass im Gegensatz dazu in der Sowjetunion tatsächlich eine (wenn auch undemokratische) Planwirtschaft herrschte und Privateigentum an Grund und Boden und an Produktionsmitteln abgeschafft war, die Warnung vor Gulags weniger abwegig? Prominent hatte sie der durch und durch demagogische und journalistischen Standards eher abgeneigte Autor Rainer Meyer in seiner *Welt*-Kolumne platziert. Ernst gemeint hat er sie vermutlich nicht, vielmehr setzte er das Wort «Gulag» wie einen provokativ-süffisanten Gag ein, als er schrieb: «Die bewährte sozialistische Lösung heißt, nachdem es mit dem Bauprogramm des Senats unter Frau Lompscher nicht klappt: Gulag. Gulags sind zwar in der Verfassung nicht vorgesehen, aber auch der viel zitierte Satz «Eigentum verpflichtet» wird aktuell schon reichlich gedehnt, da kommt es auf ein paar weitere Dehnungen der Grundrechte auch nicht an. Mit so einem ordentlichen Gulag könnte man im sozialistisch-kapitalis-

⁸³ Das belegt etwa der israelische Historiker Ishay Landa in seiner Studie «Der Lehrling und sein Meister. Liberale Tradition und Faschismus», Berlin 2021.



tischen Mischsystem des Wohnungsmarktes tatsächlich eine Ausgleichsinstanz der Interessen herstellen.»⁸⁴

Das Gulagsystem war ein Netz von Straf- und Arbeitslagern in der stalinistischen Sowjetunion, in dem mehr als zwei Millionen Menschen ihr Leben verloren und 18 Millionen Menschen Zwangsarbeit leisten mussten. Es hat nichts mit einer Vergesellschaftung der Wohnungskonzerne in Berlin zu tun – es in diesem Zusammenhang heraufzubeschwören, kommt einer Verhöhnung der Opfer des Stalinismus gleich. Das weiß auch der Autor, der dies aber offenbar gern in Kauf nimmt.

Die Warnung von Daniel Stelter, Vergesellschaftungen führen in eine «DDR 2.0», scheint da noch die «rationalste» der insgesamt ideologischen Verweise auf die «Lehren aus der Geschichte» in der Debatte um «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» zu sein. Ist etwas dran? Nun, die DDR hatte ein völlig anderes Wirtschaftssystem, ihre Eigentumsordnung unterschied sich fundamental von der kapitalistischen der Bundesrepublik. Die Enteignungsinitiative beruft sich bekanntermaßen auf das Grundgesetz, und in ihm ist durch Artikel 15 eben auch die Möglichkeit festgelegt, Grund, Boden, Naturschätze und Produktionsmittel in Gemeineigentum zu überführen. Das Grundgesetz insgesamt schützt aber und vor allem das kapitalistische Privateigentum – es gibt wirklich keinen Anlass zu befürchten (oder zu hoffen, je nachdem), dass durch ein verfassungskonformes Vergesellschaftungsgesetz in Berlin die Existenz der Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik Deutschland insgesamt infrage gestellt werden würde.

Denkbar ist aber natürlich, dass sich durch eine erstmalige erfolgreiche Anwendung des Artikels 15 Menschen in anderen Städten ermutigt fühlen könnten, ebenfalls Vergesellschaftungswünsche, auch für andere Wirtschaftssektoren, zu artikulieren und in Kampagnen zu gießen. Wenn dies geschähe, wäre das jedoch keineswegs das Ende, sondern eine Stärkung der Demokratie, denn wirtschaftliche Ungleichheit, Ausbeutung sowie steigende Mieten und damit einhergehendes Elend konterkarieren die Demokratie. Leute wie Nehls, Meyer oder Stelter ignorieren, dass das Privateigentum an Produktionsmitteln, Grund und Boden einen wesentlichen Teil des gesellschaftli-

chen Lebens – die Wirtschaft – grundsätzlich von demokratischen Prinzipien ausnimmt. Hinzu kommt, dass nur eine verschwindend kleine Minderheit über Grund und Boden in einem für die Vergesellschaftung relevanten Ausmaß verfügt – die übergroße Mehrheit dagegen würde durch Vergesellschaftung von Freiheitsgewinnen profitieren.

Die Mieter*innen der Deutsche Wohnen wurden weder gefragt, ob sie mit dem Verkauf der ehemals kommunalen Wohnungen an einen Privatkonzern einverstanden sind, noch, ob sie Mieterhöhungen befürworten. Sie sind dem Vermieter – ob bei Mietschulden, Reparaturen, ausfallenden Heizungen, Instandhaltung – ausgeliefert und können kaum Einfluss nehmen. Der Vermieter hingegen genießt sogar das Recht, Menschen aus ihrer Wohnung zu werfen – allein aufgrund eines Eigentumstitels. Was banal klingt, weil wir es so gewohnt sind, ist bei genauerem Nachdenken absurd. Die Notwendigkeit der Profitmaximierung bestimmt, wie es läuft, nicht die Menschen, die in den Wohnungen leben. Diese Zustände zu schützen soll ein Dienst an der Demokratie und Brandmauer gegen einen drohenden «Unrechtsstaat» sein?

50

Fazit: In der Debatte um «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» dienen mahnende Verweise auf die Geschichte und abstruse Vergleiche mit beispielsweise Enteignungen im Nationalsozialismus der Diffamierung des Anliegens. Sie sind ohne Grundlage und verharmlosen vergangenes Unrecht und Leid. Überdies sind Ängste um die (bürgerliche) Demokratie schlicht unbegründet: Ein sich langsam vollziehender Systemwechsel hin zum Sozialismus ist damit weder eingeleitet noch zwangsläufig. Die Sozialisierung wie auch die von der Initiative angestrebte paritätisch besetzte Anstalt öffentlichen Rechts, die die Wohnungen verwalten soll, würden in Sachen (sozialer) Demokratie jedoch einen großen Fortschritt bedeuten.

DER MIETENDECKEL WURDE GEKIPPT - DIE VERGESELLSCHAFTUNG WIRD AUCH SCHEITERN

«Wir dürfen nach dem Mietendeckel auf keinen Fall auf eine weitere Niederlage beim Verfassungsgericht zusteuern.»

Andreas Geisel (Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin)⁸⁵

Wie wird argumentiert?

Als das Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 den Berliner Mietendeckel kassierte, war der Jubel bei den Freund*innen der Wohnungswirtschaft groß. Entsprechend frohlockte der Berliner FDP-Fraktionsvorsitzende Sebastian Czaja auf Twitter: «Das Bundesverfassungsgericht teilt unsere Rechtsauffassung und zeigt, dass der Senat offenen Rechtsbruch begangen hat. Die Linkskoalition legt nicht zum ersten Mal ein fragwürdiges Rechtsverständnis an den Tag – dieses Mal sind die Auswirkungen des dilettantischen Verhaltens aber besonders schädlich für die Menschen in unserer Stadt.» Der Mietendeckel sei ein «Verfassungsbruch mit Ansage» gewesen, der rot-rot-grüne Senat habe «ein gefährliches Spiel auf dem Rücken der rechtschaffenen Menschen in Berlin» gespielt.⁸⁶ Und der Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW, Axel Gedaschko, erklärte: «Das ist ein guter Tag für den Erhalt der Glaubwürdigkeit unseres Rechtsstaates.»⁸⁷ Der Tenor der Gegner*innen ist eindeutig: Nicht noch mehr mietenpolitische Experimente auf Kosten der Berliner*innen!⁸⁸

85 Andreas Geisel zit. n. Enteignungsfrage: Berliner Expertenkommission ist vollzählig, haufe.de, 31.2.2022, unter: www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/berlin-debatte-um-enteignungen-geht-weiter_84342_487722.html. **86** Czaja, Sebastian, Twitter, 15.4.2021, unter: <https://twitter.com/SebCzaja/status/1382601583301689347>. **87** Axel Gedaschko zit. n. Hoyer, Niklas: Sieg für die Marktfreiheit. Verfassungsgericht beendet Berliner Sonderweg, in: Wirtschaftswoche, 15.4.2021, unter: www.wiwo.de/finanzen/immobilien/mietendeckel-sieg-fuer-die-marktfreiheit-verfassungsgericht-beendet-berliner-sonderweg/27097702.html. **88** Höltschi, René: Enteignungs-Volksentscheid: Berlin setzt zum nächsten Experiment in der Wohnungspolitik an, in: Neue Zürcher Zeitung, 4.7.2021, unter: www.nzz.ch/wirtschaft/enteignungs-volksentscheid-naechstes-wohnungsexperiment-in-berlin-id.1633609 und Behrens, Nele/Schmidt, Florian: «Die Regulierung des Mietenmarktes ist gescheitert», Interview, t-online, 22.4.2021, unter: www.t-online.de/finanzen/immobilien-wohnen/immobilienmarkt/id_89893986/zia-praesident-zum-mietendeckel-regulierung-des-mietenmarktes-gescheitert-.html.

Wenn Karlsruhe schon den Mietendeckel kassiert hat, dann werde eine noch weiter reichende Maßnahme erst recht an den Richter*innen scheitern. Entsprechend wagte der Staatsrechtler Ulrich Battis, der eines der Rechtsgutachten zur Vergesellschaftung verfasst hat (siehe Argument 3), die «sichere Voraussetzung, wenn es zu einem solchen Gesetz käme, würde es mit Sicherheit vom Bundesverfassungsgericht kassiert werden». Er habe das beim Mietendeckel vorausgesagt und sage das «hier mit derselben Gewissheit voraus».⁸⁹

Was ist dran?

Zwar war das Karlsruher Urteil tatsächlich ein schwerer Rückschlag für die Mietenpolitik des Berliner Senats mit drastischen Folgen für viele Mieter*innen. Sie sahen sich mit teils hohen Nachforderungen für die seit Einführung des Mietendeckels «zu wenig» gezahlte Miete konfrontiert. Doch die Begründung für die Verfassungswidrigkeit der Maßnahme ist weniger eindeutig, als die Kritiker*innen des Mietendeckels behaupten. Denn zum einen war die Entscheidung knapp und umstritten, zum anderen begründeten die Karlsruher Richter*innen ihr Urteil nicht inhaltlich, sondern mit der fehlenden Zuständigkeit Berlins. Ein einzelnes Bundesland dürfe eine solche Regelung nicht treffen, die Zuständigkeit liege beim Bund. Ein Bundesgesetz wäre nötig gewesen.⁹⁰

Gegner*innen der Vergesellschaftung unken nun, auch diese überschreite die Kompetenzen Berlins, und verweisen auf die Berliner Landesverfassung, in der es keinen entsprechenden Paragraphen gibt. Doch die Mehrheit der bisherigen Rechtsgutachten kommt zu einer anderen Einschätzung. Ja, beim Mietendeckel haben bundespolitische Regelungen wie die (leider weitgehend wirkungslose) Mietpreisbremse dem Berliner Gesetz entgegengestanden. In puncto Vergesellschaftung gibt es aber keine alternative Maßnahme auf Bundesebene, entsprechend spiele der Grundsatz «Bundesrecht bricht Landesrecht» der Enteignungsinitiative sogar in die Hände. Diese Auffassung vertreten auch die Wissenschaftlichen Dienste des Bundestags

89 Schönball, Ralf: Gutachter Battis hält Deutsche-Wohnen-Enteignung für verfassungswidrig, in: Der Tagesspiegel, 23.9.2021, unter: www.tagesspiegel.de/berlin/ungeheure-naivitaet-gutachter-battis-haelt-deutsche-wohnen-enteignung-fuer-verfassungswidrig/27639376.html. **90** Siehe hierzu den Vorschlag von Holm/Raabe: Ein bundesweiter Mietendeckel ist überfällig.

und der WPD. Während sie beim Mietendeckel eine Landeskompetenz verneinten, unterstreichen beide: Ein Gesetz des Landes Berlin zur Sozialisierung kann verfassungsgemäß erlassen werden (siehe Argument 3).

Für die Vergesellschaftung gibt es also eine ausdrückliche Grundlage im Grundgesetz. Wenn man überhaupt mit Kategorien wie «fragwürdigem Rechtsverständnis» argumentieren möchte, dann trifft das vor allem auf die zu, die einen Zusammenhang zwischen der Karlsruher Entscheidung zum Mietendeckel und der Verfassungsmäßigkeit der Vergesellschaftung behaupten. Ein solcher Zusammenhang besteht nicht. Indem sie diesen Eindruck erwecken, führen Politiker*innen wie Sebastian Czaja und Immobilienlobbyist*innen die Öffentlichkeit bewusst hinters Licht.

Natürlich gibt es trotzdem keine Garantie dafür, dass das Bundesverfassungsgericht ein Berliner Sozialisierungsgesetz durchwinken würde. Denn auch dieses Gremium ist, trotz aller Ansprüche auf Überparteilichkeit und Neutralität, politisch. Das spiegelt sich schon in der Berufung der Richter*innen durch die Parteien wider (siehe Argument 3). Den Mietendeckel hatte der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts für nichtig erklärt. Er ist bei Kompetenzstreitigkeiten zwischen Bund und Ländern zuständig. Vier der acht Richter*innen des Zweiten Senats sind von der CDU berufen; der Berichterstatter bei diesem Verfahren – und damit zuständig für die Klärung der Kompetenzfrage – war Peter M. Huber, ein ehemaliger CDU-Minister und konservativer Staatsrechtler. Seine Festlegung, dass Landesparlamente Mietpreise nicht regulieren können, ist politisch wie juristisch umstritten.⁹¹

Bei einem Sozialisierungsgesetz stünde aber vermutlich nicht die Kompetenzfrage im Mittelpunkt, sondern die Vereinbarkeit mit Grundrechten. Darüber urteilt traditionell – wenn auch nicht immer – der Erste Senat. Wie dessen acht Richter*innen entscheiden, ist offen. Ein Heimspiel für die Sozialisierungsbefürworter*innen würde ein Gerichtstermin in Karlsruhe also auch bei einer Entscheidung des Ersten Senats nicht.

Wenn das Bundesverfassungsgericht die Verhältnismäßigkeit eines Vergesellschaftungsgesetzes prüft, wird es auf eine gu-

91 Shafaqyar, Moheb: Ein politisches Urteil, in: Jacobin, 20.4.2021, unter: <https://jacobin.de/artikel/karlsruhe-mietendeckel-foederalismusreform-peter-m-huber-hengeler-mueller-bundesverfassungsgericht/>.

te politische Begründung des Vorhabens ankommen. Denn Artikel 15 sieht ausdrücklich vor, dass Wirtschaftsbereiche sowie Grund und Boden in Gemeinwirtschaft überführt werden können. Abgesehen von der Frage, ob die Sozialisierung den Zweck – Überführung in Gemeineigentum – erfüllt, wird dann die Frage der Entschädigung «unter gerechter Abwägung der Interessen», wie es im Gesetz heißt, im Mittelpunkt stehen (siehe Argument 4). Die Frage, wie eine gerechte Interessenabwägung aussieht, schlüssig zu beantworten ist Aufgabe des Gesetzgebers, der hierbei einen weiten Ermessensspielraum genießt. Die Juristin Cara Röhner formuliert es so: «Zur Frage der Entschädigung muss der Gesetzgeber seine Entscheidung plausibel begründen und seine Motive schlüssig darlegen. Dass die Entscheidung eine politische ist, werden aber auch die Gerichte anerkennen.»⁹²

Eine gründliche Ausarbeitung und Begründung des Gesetzes voranzutreiben wäre nun die Aufgabe des Berliner Senats. Dazu beitragen könnte die Ende März 2022 vom Senat eingesetzte «Expertenkommission», die ein Jahr lang die Möglichkeit und Wege der Vergesellschaftung juristisch prüfen soll. Dass die SPD nun mehrere erklärte Gegner*innen der Vergesellschaftung in die Kommission geschickt hat, lässt befürchten, dass hier weniger das Wie geprüft, als vielmehr das Vorhaben insgesamt untergraben werden soll.

Dass die SPD den klaren Handlungsauftrag verschleppt, den der Berliner Senat von einer großen Mehrheit der Berliner*innen durch den Volksentscheid erhalten hat, ist vielleicht keine Überraschung. Ein demokratischer Skandal ist es trotzdem. Hier bewahrheitet sich, was die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» von Beginn an betont hat: Der Volksentscheid an sich ist keine Garantie dafür, dass ein Vergesellschaftungsgesetz auf den Weg gebracht wird. Hierfür wird weiterhin massiver Druck durch die Berliner Mieter*innen nötig sein.

Das gilt auch für eine voraussichtlich notwendige Entscheidung in Karlsruhe. Denn auch die Richter*innen des Bundesverfassungsgerichts sind in ihren Urteilen durch das geprägt, was in der Gesellschaft als politisch legitim anerkannt wird. Um eine Vergesellschaftung der Wohnungsbestände der Immo-

bilienkonzerne durchzusetzen und das in Artikel 15 verankerte Grundrecht auf Entprivatisierung zu verteidigen, bleibt also entscheidend, dass die Berliner*innen ihre Vorstellungen von Gerechtigkeit, Freiheit und Demokratie weiter mit Nachdruck und Ausdauer politisch vertreten: sowohl für die Erarbeitung des Gesetzes durch den Berliner Senat als auch für seine Prüfung vor Gericht.

Fazit: Das Karlsruher Urteil zum Berliner Mietendeckel lässt keinerlei Rückschlüsse auf ein Urteil zu einem Vergesellschaftungsgesetz zu. Beim Mietendeckel hatten die Verfassungsrichter*innen lediglich über die Zuständigkeit des Landes Berlin geurteilt, nicht aber über den Inhalt der Maßnahme. Bei einem Vergesellschaftungsgesetz stellt sich die Frage der Zuständigkeit aber nicht. Politiker*innen, Journalist*innen und Lobbyist*innen, die diesen Zusammenhang trotzdem herstellen, betreiben Desinformation: Sie führen die Öffentlichkeit auf eine falsche Fährte.

Worauf es bei einer Prüfung eines entsprechenden Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht aber dennoch ankommen wird, ist – neben dem Vermeiden von handwerklichen Fehlern – eine gute politische Begründung des Gesetzes. Denn ein Berliner Gesetz zur Vergesellschaftung der Wohnungskonzerne wäre ein Präzedenzfall. Sowohl das Gesetz als auch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts hätten enorme Folgen für künftige Sozialisierungsvorhaben. Für den Berliner Senat heißt das: Er muss seinen weiten Ermessensspielraum bei der Entschädigung behaupten und darf den klaren Handlungsauftrag, den er durch den Volksentscheid erhalten hat, nicht juristischer Vorsicht opfern. Der Vorschlag der Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» zu einer politisch begründeten maximalen Miethöhe in den gemeinwirtschaftlich organisierten Wohnungsbeständen bietet hierfür einen guten Ansatz.

Damit der Berliner Senat seinem Auftrag nachkommt und damit ein Gesetz später vor Gericht auf wohlwollende Prüfung hoffen kann, ist anhaltender politischer Druck durch die Berliner Mieter*innen nötig. Denn am Ende sind juristische Entscheidungen immer auch politische.

GLOSSAR

Anstalt öffentlichen Rechts: Die A. ö. R. ist eine Rechtsform für öffentliche Unternehmen. Diese sind auf einen öffentlichen Zweck verpflichtet und unterliegen der unmittelbaren Kontrolle durch die öffentliche Verwaltung. Beispiele für A. ö. R. sind auf Bundesebene die Bankenaufsicht BaFin, auf Landesebene etwa die öffentlichen Rundfunkanstalten oder der Berliner Verkehrsbetriebe BVG und auf kommunaler Ebene häufig die Sparkassen. Die Initiative Mietenvolksentscheid hatte 2015 den Umbau der privatrechtlich verfassten landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen zu A. ö. R. gefordert, war in dieser Hinsicht allerdings gescheitert.

Artikel 14 ist der «Eigentumsartikel» im Grundgesetz, der das Recht auf Privateigentum und das Erbrecht garantiert und es gleichzeitig mit der berühmten Formulierung «Eigentum verpflichtet» zum «Wohle der Allgemeinheit» einschränkt. Konkret kann das bedeuten, dass Eigentum enteignet wird. Das ist zum Beispiel für den Straßenbau oder für den Kohletagebau regelmäßiger Fall.

56

Artikel 15 des Grundgesetzes beinhaltet im Unterschied zu Enteignungen nach Artikel 14 die Möglichkeit, «Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel [...] zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft» zu überführen. Dieser Artikel wurde noch nie angewandt, eine Rechtsprechung dazu gibt es deshalb bisher nicht. Die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» beruft sich auf Artikel 15, wenn sie die Sozialisierung oder Vergesellschaftung der Bestände großer privater Wohnungsunternehmen in Berlin fordert.

Deutsche Wohnen SE ist der zweitgrößte Wohnungskonzern in Deutschland mit bundesweit etwas mehr als 150.000 Wohnungen, drei Viertel davon in Berlin. Ende der 1990er-Jahre von der Deutschen Bank gegründet, hat die Deutsche Wohnen vor allem Bestände aus Betriebswohnungen und privatisierten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften aufgekauft, darunter die Berliner GEHAG und GSW mit zusammen fast 80.000 Wohnungen. Die Deutsche Wohnen stand wegen teurer Modernisierungen bei gleichzeitiger Vernachlässigung ihrer Bestände mit Heizungs- und Wasserausfällen immer wieder stark in der Kritik. Im Oktober 2021 wurde die Mehrheit der Deutsche-Wohnen-Aktien von der Vonovia übernommen.

«Deutsche Wohnen & Co. enteignen»: Die Initiative stellte im April 2018 ihr Vorhaben vor, ein Volksbegehren zur Enteignung großer pri-

vater Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen zu starten. Sie beruft sich dabei auf den **Grundgesetzartikel 15**, der eine Vergesellschaftung unter anderem von Grund und Boden ermöglicht. Nach der ersten Unterschriftensammlung im Frühjahr 2019 und der Abgabe von fast 350.000 Unterschriften nach der zweiten Sammelphase im Juni 2021 hat die Initiative den Volksentscheid am 26. September 2021 mit einer Mehrheit von 59,1 Prozent der abgegebenen gültigen Stimmen gewonnen. Daraufhin hat der Berliner Senat im März 2022 eine «Expertenkommission» zur Prüfung und Umsetzung des Volksentscheids einberufen.

Enteignung meint den Entzug privaten Eigentums durch den Staat auf der Grundlage einer gesetzlichen Regelung und gegen eine Entschädigung. Die Enteignung ist Bestandteil der in Artikel 14 festgehaltenen grundgesetzlichen Verpflichtung des Privateigentums auf das Allgemeinwohl. Üblich sind Enteignungen insbesondere für den Straßen- und Autobahnbau – im Zeitraum 2009 bis Mai 2020 wurden dafür insgesamt 1.647 Verfahren angestrengt, durchschnittlich sind das 137 im Jahr.

Ertragswertberechnung: Der Wert einer Immobilie wird in der Regel als «Verkehrswert» bestimmt und bemisst sich an den Verkaufspreisen ähnlicher Objekte. Als Orientierung dienen dazu die Bodenrichtwerte und die Wertermittlungsrichtlinien von Gutachterausschüssen, die in allen Bundesländern regelmäßig Berichte über das Kaufgeschehen vorlegen. Da die Marktpreise meist zukünftige Ertragsersparungen einpreisen, folgen auf Verkäufe oft Mietsteigerungen, teure Modernisierungen oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen und ihr anschließender Verkauf. Demgegenüber wird unter Ertragswertberechnung oder auch «Residualwertverfahren» ein alternativer Ansatz verstanden, der den Wert einer Immobilie an der tatsächlich erzielten oder anders bestimmten Miete bemisst. Das führt zu Immobilienpreisen, die keinen Anreiz zu Mieterhöhungen beinhalten.

Genossenschaftsgesetz: Im seit Ende des 19. Jahrhunderts bestehenden Genossenschaftsgesetz heißt es in Paragraf 1 zum Wesen einer Genossenschaft: «Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (Genossenschaften), erwerben die Rechte einer «eingetragenen Genossenschaft» nach Maßgabe dieses Gesetzes.» Das Genossenschaftsgesetz regelt die Rechtsform, die innere Struktur sowie Prüfpflichten der Genossenschaften.

Mietendeckel: Der Berliner Mietendeckel wurde als Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG) am 24. Februar 2020 verabschiedet. Er frof die Bestandsmieten von circa

1,5 Millionen Wohnungen für fünf Jahre ein, führte neue und strikte Mietobergrenzen für die Neuvermietung ein und senkte auf diese Weise überhöhte Mieten, die um mehr als 20 Prozent über den Mietobergrenzen lagen. Das Bundesverfassungsgericht kippte das Gesetz aufgrund der Klage von Unions- und FDP-Bundestagsabgeordneten im April 2021, urteilte dabei aber nicht in der Sache, sondern bezüglich der Zuständigkeit: Berlin dürfe als Land nicht die Mieten regulieren, für eine solche Regelung sei der Bund zuständig.

Mietenvolksentscheid: Die Initiative für ein Berliner Wohnraumversorgungsgesetz von 2015 legte einen vollständig formulierten Gesetzentwurf vor, der insbesondere die soziale Ausrichtung und Überführung der sechs unternehmerisch organisierten landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften in eine Anstalt öffentlichen Rechts zum Ziel hatte. In der Phase des Volksbegehrens wurden über 48.000 Unterschriften gesammelt, womit die notwendige Zahl zur Einleitung einer Volksabstimmung erreicht war. Die Regierung aus SPD und CDU nutzte die Möglichkeit der Übernahme des Gesetzesvorschlags, um das Referendum abzuwenden. In den darauffolgenden Verhandlungen mit der Initiative wurden wesentliche Aspekte des Gesetzentwurfs abgeschwächt. Dennoch bietet das aus dem Mietenvolksentscheid hervorgegangene Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) bis heute eine gute Grundlage für die verstärkte soziale Ausrichtung der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Zudem war es Vorbild für weitere wohnungspolitische Bürger- und Volksbegehren, zum Beispiel für die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen».

Mietpreisbremse: Die Mietpreisbremse setzt eine Mietobergrenze bei Abschluss eines neuen Mietvertrags. Wird eine Wohnung neu oder wieder vermietet, darf die Miete nicht höher liegen als zehn Prozent über der lokalen Vergleichsmiete (Mietspiegel). Voraussetzung ist, dass das Bundesland dieses mietenpolitische Instrument überhaupt eingeführt und die jeweilige Stadt oder Region als angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen hat. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauten (ab Baujahr 2014) und nicht für umfassend modernisierte Wohnungen oder für Wohnungen, die schon vorher zu einer über der Mietpreisbremse liegenden Miete vermietet wurden. Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden jenseits einer Rückzahlung zu viel überwiesener Mieten nicht bestraft.

Mietspiegel: Der Mietspiegel ist eine Möglichkeit, die lokale Vergleichsmiete festzulegen. Städte und Gemeinden stellen die Mietspiegel in Zusammenarbeit mit Mieter- und Vermieterverbänden auf. Mietspiegel bestimmen aufgrund von Umfragen die Mieten, die übli-

cherweise aufgerufen werden, unterschieden nach Baualter, Lage und Zustand der Wohnungen. Allerdings werden für die Mietspiegel nur Mieten herangezogen, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder geändert wurden. Weil diese Mieten meistens höher liegen als die in ganz alten Mietverträgen und weil Sozialwohnungen gar nicht einbezogen werden, bezeichnen Kritiker*innen die Mietspiegel auch als «Mieterhöhungsspiegel».

Schuldenbremse: Die sogenannte Schuldenbremse wurde 2009 verabschiedet und im Grundgesetz verankert. Ab 2016 sollte der Bund nur noch höchstens 0,35 Prozent des Bruttoinlandsprodukts an öffentlichen Schulden aufnehmen dürfen. Die Länder sollten ab 2020 sogar ganz ohne die Aufnahme neuer Schulden auskommen. Eine Ausnahmeregelung besteht nur für Notsituationen und wurde für die Finanzierung der Folgen der Corona-Pandemie in Anspruch genommen.

Vergesellschaftung: Als Vergesellschaftung oder Sozialisierung wird die Überführung privatwirtschaftlich-gewinnorientierter Unternehmen in das Eigentum der Allgemeinheit und in eine andere Wirtschaftsform, die Gemeinwirtschaft, bezeichnet. Eine Vergesellschaftung ist also mehr als bloße Verstaatlichung. Sie beinhaltet zusätzlich eine bedarfsorientierte Ausrichtung sowie die Errichtung demokratischer Kontrollmechanismen. Die Vergesellschaftung war eine Forderung der Arbeiterbewegung. Das Recht, Produktionsmittel, Naturschätze sowie Grund und Boden zu sozialisieren, wurde in Artikel 15 des Grundgesetzes festgeschrieben.

Vonovia SE: Das 2001 als Deutsche Annington gegründete Wohnungsunternehmen ist mit heute circa 505.000 Wohnungen, davon etwas mehr als 40.000 in Berlin, der größte Wohnungskonzern Deutschlands. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Bochum und ist im DAX-Index der größten Unternehmen an der Börse notiert. Vonovia, das weitere 38.000 Wohneinheiten in Schweden und 22.000 in Österreich besitzt, steht wegen zweifelhafter Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen sowie wegen vernachlässigter Instandhaltung und wegen teurer, aber zum Teil unsinniger Modernisierungen immer wieder in der Kritik. Wie bei anderen großen Wohnungskonzernen auch war der Großteil der Wohnungen ehemals öffentlich oder gemeinnützig. So entstammen die ersten großen Bestände der heutigen Vonovia aus 65.000 privatisierten Eisenbahnerwohnungen. Die letzte von zahlreichen Übernahmen andere Wohnungskonzerne war die Eingliederung der **Deutsche Wohnen SE** im Jahr 2021.

Wohnungsgemeinnützigkeit: Die Wohnungsgemeinnützigkeit war über fast 150 Jahre ein Teilsegment der Wohnungswirtschaft, das

Wohnungen weniger gewinn- als bedarfsorientiert vor allem im günstigen Segment baute und bewirtschaftete. Das waren vor allem Genossenschaften, kommunale Wohnungsgesellschaften sowie Werkswohnungen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat seine Ursprünge im 19. Jahrhundert und gewährte Steuervergünstigungen für Wohnungsunternehmen, die ihre Gewinne auf eine Maximalrendite begrenzten, bedarfsgerechte Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen bauten und sich einer Zweckbindung ihrer Mittel unterwarfen. Die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde im Jahr 1990 unter dem damaligen CDU-Bundeskanzler Helmut Kohl abgeschafft, unter dem Vorwand, Steuern zu sparen, sowie unter dem Eindruck eines Korruptionsskandals beim Gewerkschaftsunternehmen «Neue Heimat». Der Großteil der ehemals gemeinnützigen Wohnungen ist heute im Besitz großer börsennotierter Wohnungskonzerne. Seit Anfang der 2010er-Jahre wird über die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit diskutiert.

Impressum

luxemburg argumente Nr. 20

wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung

V. i. S. d. P.: Henning Heine

Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · www.rosalux.de

ISSN 2193-5831 · Redaktionsschluss: Juli 2022

Autor*innen: Nelli Tügel und Jan-Ole Arps

Redaktion: Stefan Thimmel und Armin Kuhn

Illustrationen: Anton Ohlow

Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin

Satz/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100% Recycling

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Rosa-Luxemburg-Stiftung. Sie wird kostenlos abgegeben und darf nicht zu Wahlkampfzwecken verwendet werden.

WEITERE VERÖFFENTLICHUNGEN



Andrej Holm

MUSS WOHNEN IMMER TEURER WERDEN?

**Mythen und Behauptungen
über Wohnen, Miete, Kaufen**

luxemburg argumente Nr. 15

4., überarbeitete Auflage

Juni 2021

52 Seiten

ISSN 2193-5831

Download und Bestellung unter:

www.rosalux.de/publikation/id/37487



Nadja Rakowitz

APPLAUS IST NICHT GENUG

**Mythen, Probleme und Kämpfe
rund um das Krankenhauswesen
in Corona-Zeiten**

luxemburg argumente Nr. 19

Juli 2021

44 Seiten

ISSN 2193-5831

Download unter:

www.rosalux.de/publikation/id/44817

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

