

Angriff auf Vergesellschaftung

Fünf Jahre nach dem Volksentscheid »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« will die Bundesregierung die Enteignung von Wohnungskonzernen per Gesetz verbieten. Die Initiative plant eine weitere Abstimmung. Über Vergesellschaftung (Teil 1 von 2)

Von Florian Osuch

Die Bundesregierung plant, den Bundesländern die Vergesellschaftung von Mietwohnungen zu verbieten. Darauf verständigten sich Anfang Juli CDU/CSU und SPD im Koalitionsausschuss. Der Vorstoß richtet sich gegen die Berliner Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«. Sie stützt sich auf die Möglichkeit, »Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel in Gemeineigentum zu überführen«, wie es in Artikel 15 des Grundgesetzes formuliert ist. Im Jahr 2021 hatten die Berlinerinnen und Berliner in einem Volksentscheid mit klarer Mehrheit genau dafür gestimmt – seither verschleppt der Berliner Senat das eindeutige Votum.

Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU) begründete das geplante Vergesellschaftungsverbot damit, dass die Debatte darum international für Verunsicherung Sorge. Investoren würden sich fragen, was in Deutschland los sei. Diese Unsicherheit wolle man beseitigen. Vizekanzler Lars Klingbeil (SPD) sagte: »Wir wollen bauen, nicht enteignen.« Er habe sich mit einigen Immobilienlobbyisten getroffen, die ihm verraten hätten, mögliche Investitionen in der Hauptstadt nicht tätigen zu wollen. Ausgelöst wurde der Vorstoß von den Bauministerinnen und Bauministern der unionsgeführten Länder. Bayern und Nordrhein-Westfalen hatten im Juni die Bauministerkonferenz dazu gebracht, sich gegen die Berliner Vergesellschaftungspläne zu positionieren.

Die CDU stellt sich quer

Das Vorhaben kommt nicht zufällig. Am 20. September 2026 wird das Berliner Abgeordnetenhaus neu gewählt. In aktuellen Umfragen liegt erstmals die Linkspartei vorn – jene Partei, die angekündigt hat, die Vergesellschaftung umsetzen zu wollen. Einzelne frühere Aktive der Initiative kandidieren auf aussichtsreichen Plätzen der Linkspartei. Rouzbeh Taheri, bis 2021 Sprecher von »Deutschen Wohnen und Co. enteignen«, führt sogar die Liste des starken Bezirksverbandes Berlin-Neukölln an. Sollte es nach der Wahl zu einer Koalition kommen, an der Die Linke beteiligt ist, wäre eine Umsetzung des Volksentscheides möglich – allerdings positioniert sich die Spitze der SPD in der Hauptstadt weiterhin strikt gegen die Vergesellschaftung.

Als Reaktion auf das Vorhaben der Bundesregierung demonstrierte die Initiative vor der SPD-Parteizentrale in Berlin. Ihr Motto: »Hände weg vom Grundgesetz«. [Eine Sprecherin kritisierte](#), die Regierung missachte den Willen der Berlinerinnen und Berliner. Der Vorstoß sei eine »Einmischung im Interesse des Immobilienkapitals«. Die Vergesellschaftung wäre »der beste Weg, um die Mietenkrise zu bekämpfen«. Unterstützung kommt insbesondere aus der Linkspartei. Deren Wohnungsbauexperte Niklas Schenker kündigte gegenüber dem *Tagesspiegel* (6.7.2026) an: »Wir werden zusammen mit den Mieterinnen und Mietern hier den Widerstand aufbauen.« Elif Eralp, Spitzenkandidatin der Berliner Linken, erinnerte daran, dass Artikel 15 des Grundgesetzes genau dafür gemacht wurde, damit wirtschaftliche Macht nicht ganze Städte kontrollieren kann. Katrin Schmidberger von den Grünen schäumte in der *Taz* (2.7.2026): »Es ist ein Skandal, wie sich CDU und SPD von den Lobbyisten der Immobilienwirtschaft an der Nase durch die Manege führen lassen.« Der »Blackrock-Kanzler Merz« habe Angst vor der Vergesellschaftung, »weil es zeigen würde, dass Mieten bezahlbar werden, ohne jedes Jahr Milliardensubventionen an die Immobilienlobby auszuschütten«.

Die Professorin für Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar, Barbara Schöning, kritisierte im Interview mit der *Taz* am 17. Juli, einige Privatakteure würden so viele Wohnungen in einer Stadt besitzen, »dass sie letztlich durch ihr Monopol die Marktpreise verzerren«. Sie »nutzen Wohnraum eigentlich zweckentfremdet, um an Finanzmärkten zu spekulieren«. Die enge Verflechtung mit dem internationalen Kapitalmarkt sei heute stärker als je zuvor. Eine Vergesellschaftung könnte diese unterbinden. »Mit der aufgebauten Drohkulisse ›Sozialismus‹ hat das nichts zu tun«, so Schöning. Zu den Einflüsterern der Immobilienlobby hat sie eine klare Position: »Wenn Investoren abgeschreckt werden, die nur an Spekulationsgewinnen interessiert sind, ist das wohl kaum bedauerlich – im Gegenteil. Was Berlin braucht, sind Investoren, die sich für Wohnqualität und lebendige Stadtquartiere interessieren.«

Angst um lukratives Geschäft

Den Volksentscheid von 2021 hatten sowohl die bürgerlichen Parteien als auch Unternehmensverbände, Banken und die Immobilienwirtschaft unterschätzt. Es gab damals keine größeren Aktivitäten gegen die Initiative. Der aktuelle Widerstand gegen die Vergesellschaftung hingegen ist sehr breit ([siehe jW vom 24.6.2026](#)). Banken-, Bau- und Immobilienbranche haben inzwischen Angst, dass ihnen langjährige Geschäftsmodelle abhandenkommen könnten. Während viele Berliner unter dem Mietenwahnsinn leiden, sind steigende Mieten, möbliertes Wohnen auf Zeit, Handel mit überteuerten Eigentumswohnungen oder der Bau von Wohnungen im hohen Preissegment für die genannten Wirtschaftszweige in der Regel ein sehr lukratives Geschäft.

So wundert es nicht, dass Unternehmens- und Vermieterverbände eine laute Kampagne gegen die Vergesellschaftung führen. Mehrere Geldinstitute positionieren sich öffentlich gegen das Vorhaben. Die Industrie- und Handelskammer und andere Verbände warnen, schon die Debatte selbst sei eine Gefahr für den Wirtschaftsstandort. Selbst die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften machen mobil, wie etwa »Stadt und Land«. In ihrem aktuellen Magazin wird ein Vergleich mit dem Wohnungsbau in der DDR

gezogen, dort sei die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum katastrophal gewesen. So etwas wolle man nicht. Nur Neubau würde für Entlastung sorgen. Das ist eine starke Verzerrung, denn jede neugebaute Mietwohnung ist teurer als bestehende und trägt damit zum Steigen des Mietspiegels bei. Dagegen können vergesellschaftete Bestände durch dauerhaft günstige Mieten die Preissteigerung insgesamt langfristig dämpfen.

Progressive Verfassungen

Der Vorstoß der Bundesregierung ist juristisch brisant. Der Rechtsreferendar Timo Laven analysiert das auf dem [Portal Verfassungsblog \(6.7.2026\)](#). Die Koalition setzt auf die sogenannte konkurrierende Gesetzgebung. In diesem Bereich dürfen sowohl Bund als auch Länder Gesetze erlassen – sobald aber der Bund eine Regelung trifft, geht Bundesrecht vor Landesrecht. Laven weist auf ein Problem hin: Ein Bundesgesetz, das zu einer bestimmten Materie ausschließlich den Zweck hat, den Landesgesetzgeber komplett auszuschließen, ohne selbst irgend etwas zu regeln, sei nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts unzulässig. [Stefan Thimmel, Referent für Mieten-, Wohnungs- und Stadtpolitik der Rosa-Luxemburg-Stiftung](#), kommentierte: »Wer ein Vorhaben, das in Berlin beim Volksentscheid vom September 2021 mit deutlicher Mehrheit beschlossen wurde, vom Berliner Senat aber konsequent diskreditiert und verschleppt wird, vorsorglich per Bundesgesetz kassieren will, räumt ein, dass es funktionieren könnte.«

Von solcher Expertise will man beim Landesverband Berlin und Brandenburg des »Rings Deutscher Makler« nichts wissen. Auf deren Homepage wettert Georg Gafron, CDU-Politiker mit Rechtsdrall, in seiner Kolumne »Spitz auf Knopf« gegen die Linkspartei. Die »mehrfach umbenannte und niemals aufgelöste Diktaturpartei SED« wolle mit Enteignung, Vergesellschaftung und »Umerziehung der Menschen« zur DDR zurück.¹ Gafron erörtert, wie eine Mitte-links-Regierung in Berlin verhindert werden könne: »Nachzudenken ist dabei auch über einen gut überlegten Austausch zwischen der CDU und der AfD.«

Nur geringfügig weniger schrill polterte CSU-Chef Markus Söder. Die Vergesellschaftung sei »eine Schnapsidee« und »reiner Sozialismus«. Laut dem bayerischen Bauminister Christian Bernreiter (ebenfalls CSU) drohe »eine DDR 2.0«. Bei so schrägen Tönen haben beide offenbar ihre Landesverfassung vergessen. Denn auch dort ist das Recht der Sozialisierung verankert – und zwar in noch größerem Umfang als im Grundgesetz. Neben den für die »Allgemeinheit lebenswichtigen Produktionsmitteln« können im Freistaat auch »Großbanken und Versicherungsunternehmen in Gemeineigentum übergeführt werden« (Paragraph 160 BayVerf). Bayern ist damit nicht allein. Auch die Verfassungen von Hessen (Paragraph 39 und 40), Bremen (Paragraph 42–45 BremVerf) und des Saarlands (Paragraph 51 und 52 SVerf) enthalten ähnliche Artikel.

Unterschätzte Initiative

Um zu verstehen, warum die Bundesregierung sich derart ins Zeug legt, lohnt ein Blick zurück. Die Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« entstand 2017 als Zusammenschluss verschiedener Initiativen und Einzelpersonen.

Insbesondere aus der Initiative »Kotti und Co.« gab es erste Aufrufe für eine Enteignung. Am Kottbusser Tor im Berliner Stadtteil Kreuzberg befinden sich mehrere große Wohnblöcke, die damals teilweise der Deutschen Wohnen gehörten. Mieterinnen und Mieter klagten dort über schlechte Zustände und organisierten sich. 2018 stellte »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« ihren Plan eines Volksbegehrens vor, mit dem Ziel, große private Wohnungsunternehmen in Berlin zu vergesellschaften.

Der Weg führte über die Volksgesetzgebung, ein mehrstufiges Verfahren mit schrittweise höheren Unterschriftenhürden. Insbesondere in einer großen Unterschriftensammlung im Frühjahr 2021 wuchs die Initiative zeitweise auf einige tausend Aktive an. Der eigentliche Volksentscheid fand am 26. September 2021 statt, zusammen mit der Bundestagswahl und der Wahl zum Abgeordnetenhaus. Das Ergebnis war deutlich: Rund 59 Prozent votierten dafür, den Senat aufzufordern, »alle Maßnahmen einzuleiten«, die zur Vergesellschaftung der großen Wohnungskonzerne nötig sind. Bemerkenswert an dem Ergebnis war folgendes: Die Anzahl der Ja-Stimmen lag über der Summe der Stimmen, die SPD, Bündnis 90/Die Grünen und die Linkspartei (noch vor der Abspaltung des BSW) bei der Abgeordnetenhauswahl erhielten. Den Wunsch nach radikaler Veränderung gab es offenbar auch bei Anhängern von CDU und AfD.

Rechtlich bindend war das Ergebnis allerdings nicht. Es handelte sich um einen sogenannten Beschlussvolksentscheid: Das Abgeordnetenhaus musste sich mit dem Thema befassen, war aber zu nichts verpflichtet. Das erwies sich als Problem.

Verzögern und Aussitzen

Nach dem Volksentscheid setzte die damalige »rot-grün-rote« Landesregierung eine Expertenkommission ein. Sie sollte klären, ob und wie eine Vergesellschaftung verfassungskonform umgesetzt werden könne. Geleitet wurde das 13köpfige Gremium von der früheren Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin. Zwei Jahre nach dem Volksentscheid – im Sommer 2023 – legte die Kommission ihren Abschlussbericht vor. Eine Mehrheit der Mitglieder hielt die Vergesellschaftung großer, gewinnorientierter Wohnungskonzerne für verfassungsgemäß, rechtssicher und finanzierbar – und für ein geeignetes Mittel gegen die Mietenkrise. Der [Verfassungsblog kommentierte damals \(5.7.2023\)](#): Es handle sich um einen Sieg mit »schalem Beigeschmack«. Denn schon die Einsetzung der Kommission selbst sei Teil einer Verschleppungstaktik des Senats, der den Volksentscheid inhaltlich ablehnte. Denn während die Kommission tagte, hatte sich die politische Lage in Berlin verschoben. Wegen Pannen bei der Wahl 2021 musste sie in Teilen wiederholt werden. Ergebnis war ein neuer Senat aus CDU und SPD – beides Parteien, die die Vergesellschaftung ablehnen.

Die Initiative reagierte auf diese Hinhaltetaktik mit einem ungewöhnlichen Schritt: Sie beschloss, das Gesetz einfach selbst zu schreiben. Im September 2023 startete sie eine Spendenaktion und sammelte innerhalb eines Monats mehr als 100.000 Euro. Sie beauftragte die auf öffentliches Recht spezialisierte Berliner Kanzlei Geulen & Klinger, federführend war Rechtsanwalt Remo Klinger. Am 26. September 2025 – exakt vier Jahre nach dem Volksentscheid –

stellte die Initiative den Entwurf vor. »Mit diesem Gesetz schreiben wir Geschichte: Es ermöglicht die erste Vergesellschaftung auf Basis von Artikel 15 des Grundgesetzes – ein historischer Moment für Berlin«, kommentierte damals Armin Rothenmann, Jurist und Sprecher von »Deutsche Wohnen und Co. enteignen«. Die Initiative plant ein zweites Votum, diesmal als Gesetzesvolksentscheid. Bei diesem gibt es für jedwede Regierung keinen Spielraum, da über ein vorliegendes Gesetz abgestimmt wird. Hat der Volksentscheid Erfolg, tritt es unmittelbar in Kraft.

Es könnte Berlin verändern

Der vorliegende Entwurf trägt den nüchternen Namen »Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum«, kurz Vergesellschaftungsgesetz. In 37 Paragraphen wird alles Wichtige geregelt: wie die Wohnbestände übertragen werden, wie der Wert der betroffenen Immobilien ermittelt wird und wie die Entschädigung funktioniert.² Es ist sogar ein Sanktionsmechanismus (Ordnungswidrigkeiten und Strafvorschriften) für die Verschleppung während der laufenden Vergesellschaftung ausformuliert.

Konkret wären Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin von der Vergesellschaftung betroffen. Das träfe vor allem Vonovia, das nach der Übernahme von Deutsche Wohnen mit Abstand größte Wohnungsunternehmen der Stadt, aber auch die Aktienkonzerne Covivio (Frankreich), Adler Group (Luxemburg) oder Akelius und Heimstaden (beide Schweden). Insgesamt geht es um etwa 220.000 bis 225.000 Wohnungen, ungefähr 13 Prozent des Berliner Gesamtbestands. Die genaue Zahl kennt niemand, weil es kein berlinweit verpflichtendes Mietenkataster gibt. Ausgenommen sind die sieben landeseigenen Gesellschaften, Genossenschaften sowie gemeinnützige und kirchliche Träger. Damit die Konzerne ihre Bestände nicht durch Aufteilung auf mehrere Unternehmen kleinrechnen können, werden Tochterunternehmen dem Mutterkonzern zugerechnet.

Streitpunkt Entschädigung

Neben der grundsätzlichen Frage, ob Vergesellschaftung möglich ist, wird insbesondere über die Höhe der Entschädigung debattiert. Einige meinen, die Konzerne sollten pro vergesellschafteter Wohnung einen symbolischen Euro erhalten, so wie es teilweise bei der Abwicklung der DDR-Industrie durch die Treuhand gehandhabt wurde. Andere meinen, sie sollten den Betrag erhalten, den sie beim Kauf bezahlt haben. Die Konzerne wollen den Verkehrswert und dazu noch einen Ausgleich für den Verzicht auf zukünftige Gewinne. Diesen Aspekt regelt das Vergesellschaftungsgesetz präzise, und zwar erneut mit Verweis auf das Grundgesetz (Paragraph 14). Dort heißt es: »Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen.« Vom Marktwert ist dort keine Rede.

Damit das Gesetz einer möglichen juristischen Überprüfung standhält, musste die Initiative die Interessen der Konzerne berücksichtigen, jedoch auch das Interesse der Allgemeinheit. Damit rückt die Bewertung der Häuser und der Immobilien ins Zentrum der Diskussion. Das Gesetz unterscheidet strikt zwischen Gebäude und Grundstück. Für das Gebäude ist eine Entschädigung in Höhe der Kosten, die heute anfallen würden, um das Gebäude in seinem

aktuellen Zustand neu zu errichten, vorgesehen. Für sanierungsbedürftige Objekte gibt es Abschlüsse. Für das Grundstück gilt eine andere Regel, denn der Boden wurde nicht hergestellt, er ist einfach da. Seine Wertsteigerung ist keine Leistung des Eigentümers und muss somit auch nicht voll entschädigt werden. Die Wertsteigerung ist Folge steigender Nachfrage. Berlin ist eine lebenswerte Stadt, viele Menschen wollen dort leben. Das ist jedoch kein Verdienst der Konzerne. Deshalb sollte die Steigerung der Bodenwerte der Stadtgesellschaft zukommen. Eine Logik, die übrigens so in der Bayerischen Verfassung steht. In Artikel 161, Absatz 2 heißt es dort: »Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.« Welche besondere Rolle Grund und Boden bei der Wohnungskrise in Berlin und in anderen Städten spielen, wird an dieser Stelle in der Ausgabe vom 27. Juli 2026 zu lesen sein.

Für die Bewertung greift der Entwurf auf bestehende Instrumente des Bewertungsgesetzes zurück, wie sie sonst bei der Schenkung- und Erbschaftsteuer angewendet werden. Das Ergebnis nennt die Initiative »Vergesellschaftungswert«, der bei rund 40 bis 60 Prozent des Verkehrswerts liegen soll. Letztlich muss das für jedes Grundstück und für jede Immobilie (und deren Zustand) einzeln bewertet werden. Zur Höhe der Entschädigung kursieren ganz unterschiedliche Zahlen. Der Berliner Mieterverein erklärt: »Berechnet man den Wert der Wohnungen – wie es die städtischen Unternehmen in ihren Bilanzen machen – mit dem 14fachen der Jahresnettokaltmiete, kommt man auf 13,7 Milliarden Euro. Legt man die Zahlungsfähigkeit der Mieter zugrunde und berücksichtigt, dass niemand mehr als 30 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben soll, ergäbe sich für die Wohnungen ein Wert von 7,3 Milliarden Euro.« Der Senat geht in seinen Schätzungen von Entschädigungskosten von 32 bis 40 Milliarden Euro aus. In der Studie »Refinanzierungsoptionen in vergesellschafteten Wohnungsbeständen« hat ein Team um den Stadtsoziologen Andrej Holm im Auftrag von »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« verschiedene Modelle zur Refinanzierung ermittelt. Ihr Ergebnis ist eine Entschädigungssumme »im Spektrum zwischen zehn und 17 Milliarden Euro«.

Erfolgen soll die Entschädigung nicht per Sofortüberweisung, sondern über sogenannte Schuldverschreibungen. Auch das ist im Gesetzentwurf geregelt. Diese Form ist vergleichbar mit einer Staatsanleihe. Zinssatz: 3,5 Prozent jährlich. Laufzeit: 100 Jahre, mit konstanter jährlicher Rate. Ausgestellt würden sie von der neuen Trägerin der Wohnbestände. Für die Konzerne ist das praktisch: Sie können die Schuldverschreibungen sofort weiterverkaufen, etwa an Pensionsfonds oder Versicherungen, die sichere und langfristige Renditen suchen. Das wäre zum Beispiel auch für Krankenkassen sinnvoll, damit sie ihre Rücklagen nicht mehr am Kapitalmarkt verzocken (siehe [jW vom 18.7.2026](#)).

»Gemeingut Wohnen«

Vergesellschaftet würden die Bestände nicht zugunsten des Landes Berlin direkt, sondern zugunsten einer neu zu gründenden Anstalt öffentlichen Rechts namens »Gemeingut Wohnen«. Für ihre Einrichtung ist ein eigenes Gesetz notwendig, das die Initiative noch ausarbeitet. Ein erstes Konzept veröffentlichte sie im Januar 2023.³ Vorgesehen ist eine demokratische Selbstverwaltung: Mieterinnen und Mieter, Beschäftigte und Vertreterinnen der

Stadtgesellschaft sollen mitbestimmen. Die vergesellschafteten Bestände sollen dauerhaft dem Markt entzogen bleiben – eine Reprivatisierung soll das Gesetz ausdrücklich ausschließen.

Wie geht es weiter? Ob und in welcher Form die Bundesregierung die Vergesellschaftung verhindern kann, bleibt abzuwarten. Sollte im Herbst die Linkspartei an einer Landesregierung beteiligt sein, ist offen, wie sie die Vergesellschaftung einbringen kann.

Die Initiative hat angekündigt, nicht noch länger auf den parlamentarischen Betrieb zu warten. Sie finalisiert gerade das Vergesellschaftungsgesetz, um es erneut als Volksbegehren einzureichen. Wann die Berlinerinnen und Berliner dann ein zweites Mal – diesmal rechtsverbindlich – über die Vergesellschaftung abstimmen können, ist ungewiss. Juristische Prüfungen können teils mehrere Jahre dauern. An der Zustimmung der Wählerinnen und Wähler in Berlin hat sich derweil wenig geändert. Der *Tagesspiegel* berichtete am 17. Juli über eine von Vonovia in Auftrag gegebene Umfrage. Die Ergebnisse gefielen dem Konzern nicht und wurden zunächst geheimgehalten. Der *Tagesspiegel* habe die Resultate dann »auf anderem Wege erhalten« und veröffentlicht. Weiterhin stimmen 56 Prozent der Berliner auf jeden Fall (24 Prozent) oder tendenziell (32 Prozent) der Aussage zu, dass Wohnungen großer Konzerne vergesellschaftet werden sollten. Nur 17 Prozent sind eher oder strikt dagegen, der Rest ist unentschieden.

Anmerkungen

1 Vgl. [»Spitz auf Knopf – Bürger Berlins, hört die Signale«](#), Kolumne von Georg Gafron

2 Vgl. [Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum](#), online unter: dwenteignen.de

3 [Gemeingut Wohnen. Eine Anstalt öffentlichen Rechts für Berlins vergesellschaftete Wohnungsbestände](#), online unter: dwenteignen.de

Literatur

[Ralf Hoffrogge: Das laute Berlin. Deutsche Wohnen & Co. enteignen und die Wiederkehr der Vergesellschaftung, Brumaire-Verlag, Berlin 2025](#)

→ Am 5. September findet um 13 Uhr in Berlin vor dem Roten Rathaus eine große Mietendemo statt; Infos unter www.mietenwahnsinn.info

<https://www.jungewelt.de/artikel/526734.wohnungen-angriff-auf-vergesellschaftung.html>