

FAQ: Große profitorientierte Wohnungskonzerne vergesellschaften

Worum geht es?

Am 26. September 2021 stimmten **59,1 Prozent der Berliner*innen – mehr als 1 Million Menschen – für die Vergesellschaftung großer profitorientierter Wohnungskonzerne.** Der Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ erhielt damit eine klare Mehrheit.

Betroffen wären große profitorientierte Wohnungsunternehmen mit mehr als **3.000 Wohnungen in Berlin.** Dazu gehören unter anderem Vonovia/Deutsche Wohnen, Heimstadt und Adler. Insgesamt geht es um rund **240.000 Wohnungen.**

Warum sollen große Wohnungskonzerne vergesellschaftet werden?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und keine gewöhnliche Ware. Wenn Wohnungen im Eigentum profitorientierter Konzerne stehen, fließt ein Teil der Miete an Aktionär*innen und andere Kapitalgeber. Die Vergesellschaftung soll Wohnungen dauerhaft der Spekulation entziehen und sie am Gemeinwohl ausrichten.

Ist eine Vergesellschaftung überhaupt rechtlich möglich?

Ja. Eine vom Berliner Senat eingesetzte Expert*innen-Kommission kam 2023 zu dem Ergebnis, dass eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen nach **Artikel 15 Grundgesetz** grundsätzlich verfassungsgemäß und finanzierbar ist.

Was bedeutet „Vergesellschaftung“?

Die Wohnungen würden nicht einfach dem Staat unterstellt. Sie sollen in eine **gemeinwohlorientierte Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)** überführt werden. Diese wäre demokratisch kontrolliert und nicht auf die Erzielung von Profiten für private Eigentümer*innen ausgerichtet.

Werden die Unternehmen entschädigungslos enteignet?

Nein. Die betroffenen Unternehmen sollen entschädigt werden. Es ist allerdings möglich, die Entschädigung **gemeinwohlorientiert und unterhalb eines spekulativen Marktwerts** festzulegen. Die Vergesellschaftungskommission hat eine solche Ausgestaltung grundsätzlich für möglich gehalten.

Wer bezahlt die Entschädigung?

Die konkrete Finanzierung wird durch das Vergesellschaftungsgesetz geregelt. Bei einer Entschädigung unterhalb der aktuellen Spekulationspreise ist es möglich, dass die Entschädigung aus den laufenden Mieten finanziert wird. Das bedeutet, dass das Geld, das früher in die Taschen der Aktionäre geflossen ist, in die Finanzierung der Entschädigung

fließt. Das bedeutet, dass der Berliner Landeshaushalt durch die Entschädigung nicht belastet wird.

Was passiert mit den Mieten?

Die Wohnungen sollen dauerhaft **sozialverträglich bewirtschaftet und der Spekulation entzogen** werden. Ziel ist eine langfristige Mietenstabilität statt einer Ausrichtung auf maximale Rendite.

Werden dadurch alle Mieten in Berlin sinken?

Die Vergesellschaftung würde nicht automatisch jede Berliner Wohnung billiger machen. Sie würde aber einen sehr großen Bestand von Wohnungen dauerhaft der Gewinnmaximierung entziehen und damit einen wichtigen **gemeinwohlorientierten Mietsektor** schaffen. Das stabilisiert auch den restlichen Markt, weil diese stabileren Mieten auch in den Mietspiegel einfließen.

Warum nicht einfach mehr Sozialwohnungen bauen?

Neubau bleibt wichtig, reicht allein aber nicht aus. Die Vergesellschaftung könnte **rund 240.000 bereits vorhandene Wohnungen** dauerhaft in gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung überführen. Dadurch entsteht kurzfristig ein großer Bestand, ohne auf jahrzehntelangen Neubau warten zu müssen.

Ist das demokratisch legitimiert?

Ja. Über eine Million Berliner*innen haben 2021 für die Vergesellschaftung gestimmt. Die Forderung ist damit durch einen erfolgreichen Volksentscheid demokratisch legitimiert. Die Umsetzung dieses Votums ist deshalb auch eine Frage des Vertrauens in direkte Demokratie.

Warum wurde der Volksentscheid bisher nicht umgesetzt?

Weil die aktuelle Berliner CDU/SPD-Koalition die Umsetzung des Beschlusses boykottiert. Dies obwohl mehrere SPD-Parteitage eine Umsetzung des Volksentscheids eingefordert haben.

Kann Berlin die Vergesellschaftung selbst beschließen?

Nach der Einschätzung der von Berliner Senat eingesetzten Vergesellschaftungskommission **ja**. Artikel 15 GG bietet die verfassungsrechtliche Grundlage. Berlin kann ein entsprechendes Landesgesetz beschließen und die konkrete Ausgestaltung der gemeinwohlorientierten Trägerschaft regeln.

Was ist das langfristige Ziel?

Berlin soll einen großen, dauerhaft gemeinwohlorientierten Wohnungsbestand aufbauen. Wohnungen sollen nicht primär als Anlageobjekte dienen, sondern **bezahlbares und sicheres Wohnen** ermöglichen.