

31. Deutsche Wohnen und Co. enteignen!

Urbane Impulse – rurale Möglichkeiten – gemeinsame Perspektiven entlang der Bodenfrage

Rabea Berfelde und Justus Henze

Es ist jetzt über drei Jahre her, dass wir als Initiative zusammen mit der Berliner Bevölkerung einen bedeutenden Erfolg verzeichnen konnten: 59,1 % Ja-Stimmen für *Deutsche Wohnen und Co enteignen* (DWE). Über eine Million Berliner*innen stimmten beim Beschlussvolksentscheid am 26.09.2021 für die Vergesellschaftung der Wohnungen großer, privater Wohnungskonzerne, welche in Berlin mehr als dreitausend Wohnungen in ihrem Bestand halten.

Diese finanzialisierten Immobilienkonzerne wie *Vonovia*, *Deutsche Wohnen*, *Akelius* und viele mehr haben aufgrund ihres signifikanten Anteils am Berliner Wohnungsmarkt¹ nicht nur ökonomische Macht über eine so wichtige Infrastruktur der Daseinsvorsorge, sondern tragen durch ihre rendite- und aktienwertorientierten Geschäftspraktiken massiv zur Verdrängung in Berlin und zur Spekulation mit Wohnraum bei.²

Die Berliner Wähler*innen haben sich im September 2021 dafür entschieden, dass diese Konzerne ihren Einfluss auf die Wohnraumversorgung in Berlin verlieren und deshalb nach Artikel 15 des Grundgesetzes vergesellschaftet und in Gemeinwirtschaft überführt werden sollen. Das Konzept der Kampagne sieht vor, dass die Bestände der Immobilienkonzerne in eine neu zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts (kurz AöR) überführt werden. Diese Änderung der Eigentumsverhältnisse — von Privateigentum in Ge-

1 Zur Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt siehe C. Trautvetter: Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt.

2 Zu Auswirkungen der Finanzialisierung im Bereich des Wohnens siehe S. Heeg: Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens.

meineigentum — ist kein Selbstzweck, sondern soll (1) eine bedarfsgerechte Allokation von Wohnraum, (2) eine (radikal-)demokratische Planung von Investitionen sowie (3) eine sozial-ökologische Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ermöglichen.

Auf der Basis der öffentlich-rechtlichen Trägerschaft wird die Wohnraumversorgung nicht mehr marktvermittelt, sondern bedarfsgerecht und diskriminierungssensibel erfolgen. So besagt das von der Kampagne entwickelte »Faire-Mieten-Modell«, dass die Miethöhe in den vergesellschafteten Beständen auf einen leistbaren Betrag gedeckelt wird und die Wohnungsvergabe durch ein gewichtetes Losverfahren erfolgt. Eine Rätestruktur soll die demokratische Beteiligung der Mieter*innen und der Stadtgesellschaft an der Verwaltung des Wohnungsbestands und bei den Investitionsentscheidungen sichern.³ Soziale und ökologische Kriterien werden in dem Konzept der Kampagne zur zukünftigen Bewirtschaftung der vergesellschafteten Bestände nicht länger gegeneinander ausgespielt. Dringend notwendige energetische Modernisierungen werden aus den Einnahmen der AöR gezahlt.⁴ Die »Verschiebung der Verfügungsmacht (von privatem in Gemeineigentum)« hat also zusammengefasst »eine Verwandlung der Verfügungsweise (von Marktmechanismen in demokratische Strukturen) und eine Aneignung des Verfügungszwecks (von Profit- zu Bedürfnisorientierung)« zum Ziel.⁵

3 In der Broschüre »Gemeingut Wohnen. Eine Anstalt öffentlichen Rechts für Berlins vergesellschaftete Wohnungsbeständen« von Deutsche Wohnen & Co enteignen sind die Grundzüge des Vergesellschaftungskonzepts der Kampagne ausführlich dargestellt. In dem Text »Radikaldemokratische Planung der Wohnraumversorgung?: Das Vergesellschaftungskonzept von Deutsche Wohnen & Co. enteignen« wird der Vorschlag der Kampagne im Kontrast zur neoliberalen und finanzierten Wohnungspolitik historisch eingeordnet. Zudem wird nach allgemeineren Lehren für die Neugestaltung sozialer Infrastrukturpolitik und demokratischer ökonomischer Planung gefragt, siehe R. Berfelde/P. Möller: Radikaldemokratische Planung der Wohnraumversorgung?: Das Vergesellschaftungskonzept von »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«.

4 Der Widerspruch zwischen einer sozialen und ökologischen Bewirtschaftung resultiert daraus, dass energetische Modernisierungen nach deutschem Recht mit bis zu maximal acht Prozent der für eine Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können. Dazu L. Vollmer/K. Kuhnhehn: Bausteine für Klimagerechtigkeit. Gerechte Wohnraumverteilung.

5 Zum Vergesellschaftungsverständnis der Berliner Initiative DWE, das aber auch darüber hinaus Gültigkeit besitzt: J. Stupka: Die politisch-strategischen und theoretischen Potenziale von Vergesellschaftung.

Trotz des erfolgreichen Volksentscheids weigert sich die derzeitige schwarz-rote Berliner Landesregierung, ein Vergesellschaftungsgesetz im Sinne des Art. 15 GG zu erlassen. Stattdessen verfolgt sie eine Mietenpolitik, die dem Geist des Referendums klar widerspricht. Mittlerweile sind wir im dritten Jahr der Nicht-Umsetzung des Volksentscheids. In diesen drei Jahren, also zwischen dem dritten Quartal 2021 und dem zweiten Quartal 2024 sind die durchschnittlichen Angebotsmieten um mehr als 30 Prozent, von 10,24 Euro/qm auf 15,44 Euro/qm, gestiegen.⁶ Statt den Volksentscheid umzusetzen, um damit fast 250.000 Wohnungen dauerhaft der Profitverwertung zu entziehen, blockiert allen voran die Berliner Sozialdemokratie (nun in Koalition mit den genauso umsetzungsfeindlichen Christdemokrat*innen) den Wähler*innenwillen und setzt auf Neubaupolitik gegen die Krise der sozialen Wohnraumversorgung – ein Plan, der nicht nur wegen der aktuellen Krise der Bauwirtschaft nicht funktioniert.

Als Kampagne *Deutsche Wohnen & Co. enteignen* konnten und wollten wir nicht mehr länger auf die Vergesellschaftung durch die Berliner Regierung warten und nehmen die Erarbeitung eines Vergesellschaftungsgesetzes deshalb selbst in die Hand. Die vergangene Landesregierung setzte 2021 eine Kommission mit dreizehn renommierten Rechts-, Finanz- und Stadtentwicklungsexpert*innen ein, die über ein Jahr lang grundlegende, rechtliche Fragen zur Vergesellschaftung eingehend prüften und im Juni 2023 schließlich mehrheitlich zu dem Ergebnis kamen: Vergesellschaftung ist rechtssicher möglich und finanzierbar, sie ist verhältnismäßig und ein angemessenes Mittel, den Mietenwahnsinn in Berlin zu stoppen und den Wohnraum langfristig bezahlbar zu halten.⁷ Aufbauend auf den Erkenntnissen des Berichts der Expert*innenkommission arbeiten wir als Kampagne seit Herbst 2023 an einem eigenen Gesetz – einem Vergesellschaftungsgesetz aus der Zivilgesellschaft heraus. Dieses Gesetz ist die Grundlage für einen geplanten Gesetzesvolksentscheid. Dies ist ein rechtlich bindendes Referendum, bei dem die wahlberechtigten Berliner*innen direkt über das erarbeitete Vergesellschaftungsgesetz abstimmen können und mit dem wir die Umsetzung der Vergesellschaftung nun selbst vorantreiben werden.

6 Zur Entwicklung der Berliner Angebotsmieten, siehe Statista: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin von 2012 bis zum 2. Quartal.

7 Expertenkommission zum Volksentscheid »Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen«: Abschlussbericht.

Dafür arbeiten wir intensiv am ersten Vergesellschaftungsgesetz in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Wir stecken unsere Ressourcen aber nicht nur in die dafür notwendige Wissensarbeit, sondern, wie zu Beginn der Kampagne rund um das Jahr 2018, wieder verstärkt in das *Mieter*innenorganizing*. Das bedeutet für uns, dass wir Mieter*innen bei ihrer Selbstorganisierung unterstützen, wenn diese sich gemeinsam gegen Probleme wie Mieterhöhungen durch energetische Modernisierungen, marode Infrastruktur oder drohende Eigenbedarfskündigungen durch das Auslaufen von Sozialbindungen zur Wehr setzen.

Der Weg zum Gesetzesvolksentscheid bedeutet, dass wir als Kampagne in den kommenden Jahren weiterhin aktiv für Vergesellschaftung und eine soziale Stadtpolitik kämpfen und die Utopie der Gemeinwirtschaft weiter konkretisieren werden. Unter dieser politischen Perspektive lassen sich zahlreiche gemeinsame politische Ansatzpunkte zwischen städtischen und ländlichen Bewegungen entwickeln – eine in den vergangenen Jahren vernachlässigte Bündnis- und Programmarbeit, der in den kommenden Jahren mehr Bedeutung zugemessen werden sollte. Gemeinwirtschaft, das heißt eine an den ökologischen und sozialen Bedürfnissen ausgerichtete Bewirtschaftungsweise zentraler Güter wie Wohnraum und landwirtschaftlicher Boden, könnte ein geteiltes programmatisches Ziel progressiver urbaner und ruraler Bewegungen werden.

Die Bodenfrage ist ebenfalls ein gemeinsamer Dreh- und Angelpunkt einer grundlegend anderen Stadt- und Land(wirtschafts)politik. Der Boden, auf dem die Häuser stehen, in denen wir leben, und der Boden, der die Grundlage unserer Nahrungsmittelversorgung darstellt, ist in der kapitalistischen Verwertungsweise schlicht eine Ware und ein (besonders beliebtes) Spekulationsobjekt. Die demokratische Kontrolle über den städtischen und ländlichen Boden ist eine notwendige Voraussetzung für eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung dieser zentralen Ressourcen und die Vergesellschaftung der (juristische) Hebel, um dies zu erreichen.

Mit dem erfolgreichen Volksentscheid hat die Kampagne nicht nur der Perspektive der Gemeinwirtschaft als strategisches Ziel progressiver Bodenbewegungen neue Aufmerksamkeit verschafft, sondern auch den Artikel 15 des Grundgesetzes, der bis dato keine Anwendung findet, aus der Vergessenheit geholt. Wie der Historiker Ralf Hoffrogge formulierte: »Die Initiative Deutsche Wohnen & Co Enteignen hatte einen juristischen Hebel gesucht, sie

fand unvollendete Geschichte.«⁸ Aus der konkreten Praxis der Vergesellschaftungsinitiative in Berlin und darüber hinaus hat sich ein Verständnis von Vergesellschaftung neu akzentuiert, das urbanen wie ruralen Kämpfen für Entprivatisierung und Gemeinwirtschaft Richtung und Stärke geben kann.

Die Vergesellschaftungsforderung könnte plurale und heterogene nicht-private Eigentums- und Gemeinwirtschaftsmodelle in der Stadt und auf dem Land in einer gemeinsamen Bodenbewegung verbinden. Um dieses Ziel zur politischen Wirklichkeit werden zu lassen, steht uns noch einiges an programmatischer Arbeit bevor. Es müssen vor allem Visionen für eine gemeinwohlorientierte (ländliche) Bodenökonomie und Konzepte für die demokratische Kontrolle über ländlichen Boden erarbeitet werden. Die Übertragung des Vergesellschaftungskonzeptes auf den ländlichen Boden muss sich dabei an den Spezifika der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie einer kritischen Auseinandersetzung mit der ostdeutschen Geschichte der Zwangskollektivierung und Reprivatisierung nach 1989 messen. Es macht Hoffnung, dass städtische und ländliche Bewegungsakteure gewillt sind, voneinander zu lernen, sich zu ergänzen und womöglich sogar eine gemeinsame Bewegung für Gemeineigentum an Boden zu entwickeln.

Literaturverzeichnis

Berfelde Rabea/Möller, Philipp: »Radikaldemokratische Planung der Wohnraumversorgung?: Das Vergesellschaftungskonzept von »Deutsche Wohnen & Co. enteignen«, in: PROKLA 53 (2023), S. 561-577.

Deutsche Wohnen&Co Enteignen: Gemeingut Wohnen Eine Anstalt öffentlichen Rechts für Berlins vergesellschaftete Wohnungsbestände (2023). Siehe: https://content.dwenteignen.de/uploads/Gemeingut_Wohnen_3a03fa4c87.pdf, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.

Expertenkommission zum Volksentscheid »Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen«: Abschlussbericht (2023). Siehe: https://content.dwenteignen.de/uploads/abschlussbericht_vergesellschaftung_grosser_wohnungsunternehmen_230627_36052a6b90.pdf, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.

8 Dazu R. Hoffrogge: Nie wirklich weg. Fünf Formen von Gemeineigentum in der Geschichte und ihre Bedeutung für das Ringen um Vergesellschaftung heute.

- Heeg, Susanne: »Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens«, in: sub/urban Bd.1 Nr.1 (2013), S. 75-99. Siehe: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/71/0>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.
- Hoffrogge, Ralf: »Nie wirklich weg. Fünf Formen von Gemeineigentum in der Geschichte und ihre Bedeutung für das Ringen um Vergesellschaftung heute«, in: Arbeit – Bewegung – Geschichte. Zeitschrift für historische Studien 1 (2024).
- Statista: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin von 2012 bis zum 2. Quartal 2024, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin/>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.
- Stupka, Jenny: »Die politisch-strategischen und theoretischen Potenziale von Vergesellschaftung«, in: Neue Energie für Vergesellschaftung – Vergesellschaftungsperspektiven im Energiesektor (2023). Siehe: https://communia.de/wp-content/uploads/vergesellschaftung_Broschuere_Web.pdf, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.
- Trautvetter, Christoph: Wem gehört die Stadt? Studie im Auftrag der Rosa Luxemburg Stiftung (2020). Siehe: https://www.rosalux.de/fileadmin/images/Dossiers/Wohnen/wem-gehoert-die-stadt/Studien_13-20_Wem-gehoert_die_Stadt_3.Aufl_Web.pdf, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.
- Vollmer, Lisa/Kuhnhenh, Kai: Bausteine für Klimagerechtigkeit. Gerechte Wohnraumverteilung (2022). Siehe: <https://konzeptwerk-neue-oekonomie.org/>, zuletzt abgerufen am 25.10.2024.