

- 1 Die Mitgliederversammlung der Jusos Pankow möge beschließen:  
2 Die Landesdelegiertenkonferenz der Jusos Berlin möge beschließen:  
3 Der Landesparteitag der SPD Berlin möge beschließen:

## 4 **Do the Red Thing: Wohnungen der** 5 **Deutsche Wohnen & Co.** 6 **vergesellschaften**

7 Mit dem Antrag „Den neoliberalen Renditewahn stoppen – Für mutige Schritte gegen  
8 die Wohnungskrise“<sup>1</sup> haben die Jusos Berlin eine wichtige Analyse zur Situation der  
9 Mieter\*innen und zur Wohnungspolitik in Berlin getroffen und dessen Forderungen in  
10 den Bundesverband und die Landespartei getragen. Die Radikalität der Wirklichkeit  
11 und nicht zuletzt die Aktualität jener Initiative erfordern einen weiteren mutigen Schritt:  
12 die Unterstützung des Begehrens „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“.

13 Die Initiative möchte per „Volksbegehren“ und „-entscheid“ die Verstaatlichung der  
14 Wohnungen derjenigen Wohnungsunternehmen erreichen, denen in Berlin 3 000 oder  
15 mehr Wohnungen gehören. Dabei stützt sie sich u. a. auf Art. 15 GG: *„Grund und Boden,  
16 Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch  
17 ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in  
18 andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. [...]“*

### 19 **Art. 15 GG als Errungenschaft der Sozialdemokratie**

20 Obgleich bisher noch nicht angewendet, stellt der Art. 15 eine der wichtigsten  
21 Errungenschaften der Sozialdemokrat\*innen im Herrenchiemsee-Konvent und im  
22 Parlamentarischen Rat dar. Als stellvertretender SPD-Fraktionsvorsitzender im  
23 Parlamentarischen Rat kommentierte Walter Menzel den Art. 15: Die Sozialdemokraten  
24 [sic] würden es begrüßen, dass erstmals der Begriff Gemeineigentum  
25 verfassungsmäßig verankert sei. Die Forderung nach der Sozialisierung sei *„ein  
26 wesentliches, vielleicht das entscheidende Ziel unseres [= der Sozialdemokrat\*innen]  
27 Kampfes zur Befreiung des arbeitenden Menschen von den Ungerechtigkeiten dieser  
28 Gesellschaftsordnung“*.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> W1\_2/18

<sup>2</sup> Parlamentarischer Rat, Plenum, Stenographischer Bericht, S. 205 f.

29 Unter „Grund und Boden“ – „Boden“ als klassischerweise landwirtschaftlichem Begriff  
30 und „Grund“ als das, worauf Häuser stehen – werden dabei alle Arten von  
31 Grundstücken nebst Zubehör, also einschließlich von Häusern mit den in ihnen  
32 befindlichen Wohnungen verstanden. Die Möglichkeit der Sozialisierung von  
33 Wohnungseigentum, beispielsweise des der Deutsche Wohnen, ist somit ausdrücklich  
34 von Art. 15 bezweckt.

### 35 **Wohnen ist keine Ware – oder etwa doch?**

36 Art. 15 S. 1 sieht aber noch eine weitere Kategorie der Sozialisierungsgegenstände vor:  
37 die der Produktionsmittel. Der Begriff mutet nicht nur marxistisch an – er ist es auch.  
38 In führenden juristischen Kommentaren wird auf Marx verwiesen. Wurzel des Art. 15,  
39 so heißt es im alles andere als linksradikalen „Bonner Kommentar“, sei „sozialistisches  
40 Gedankengut [...]“. Zentraler Punkt der auf Karl Marx zurückgehenden Theorie ist die  
41 Abschaffung des Privateigentums an Produktionsmitteln.“<sup>3</sup> Der Begriff des  
42 Produktionsmittels ist nach herrschender Auffassung weit auszulegen, als das, was der  
43 Produktion jeder Art von Gütern diene. Eine Beschränkung auf Güter gegenständlicher  
44 Art ist nicht vorgesehen. Insgesamt ist die Sach- und Rechtsgesamtheit, die der  
45 Produktion von materiellen und/oder immateriellen Gütern dient, umfasst. In Bezug  
46 auf die Forderung nach der Sozialisierung von Wohnungen bedeutet das: Das  
47 kapitalistische Wohnungsunternehmen verkauft die Ware Wohnen an die\*den  
48 Wohnungssuchenden. Das Produktionsmittel, mit dem das Wohnungsunternehmen  
49 diese Ware produziert, ist – analog der Maschine in der klassischen Fabrik – die  
50 Wohnung. Denn hinter der Forderung „Wohnen ist keine Ware!“ steckt leider auch die  
51 Feststellung: Wohnen *ist* aktuell eine Ware, die kapitalistisch produziert und verteilt  
52 wird. Erst mit der Sozialisierung ihrer Produktionsmittel, der Wohnungen, wird die Ware  
53 Wohnen dem kapitalistischen Markt entzogen und verliert ihre Warenform.

### 54 **Der Berliner Wohnungsmarkt: Paradebeispiel der Notwendigkeit der** 55 **Sozialisierung**

56 Obgleich das Wohnen ein soziales Grundrecht von Verfassungsrang gem. Art. 28 I 1  
57 Verfassung von Berlin ist, ist die genau diese marktwirtschaftliche Organisation des  
58 Wohnens gescheitert. Die Preisbildung durch die – in Berlin nun einmal hohe –  
59 Nachfrage bei begrenztem Angebot führt zu dem hohen Mietpreisanstieg – zwischen  
60 2011 und 2018 steigen die Mieten in Berlin um durchschnittlich 71 %<sup>4</sup> –, führt dazu,  
61 dass insbesondere Wohnungen des niedrigen Preissegments nicht mehr verfügbar

---

<sup>3</sup> *Utz Schliesky*, in: Bonner Kommentar zum Grundgesetz, 195. Lieferung/Dezember 2018, Art. 15 Rn. 31.

<sup>4</sup> *Ulrich Paul*, 71 Prozent in sieben Jahren, Berliner Zeitung, { <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/71-prozent-in-sieben-jahren-die-berliner-mieten-steigen-extrem-an-30135292> } [abgerufen am 5.1.2019]

62 sind, führen zur Verdrängung derjenigen, die die Wohnungen brauchen. Mit der  
63 regulären Aufhebung der Sozialbindung vieler Wohnungen in den vergangenen zehn  
64 Jahren hat sich die Situation ebenfalls dramatisiert.

65 Nicht zuletzt waren es aggressive Maßnahme der Deutsche Wohnen gegen ihre  
66 Mieter\*innen wie bspw. die Rechtfertigung von Mieterhöhungen mit „Energetischer  
67 Modernisierung“, ohne dass mit neuen Dämmplatten tatsächlich nicht nur unerheblich  
68 Energie gespart würde, die Widertand gegen den Konzern hervorriefen.

69 Dabei waren sogar viele Wohnungen der Deutsche Wohnen, einst in der Hand der  
70 städtischen GEHAG und GSW, wurden jedoch privatisiert – eine Enteignung stellt daher  
71 lediglich die Rücküberführung in öffentliches Eigentum dar.

72 Neben der Deutsche Wohnen würden bei einer Enteignungen derjenigen  
73 Unternehmen in Berlin, die mindestens 3 000 Wohnungen zu ihrem Eigentum zählen,  
74 auch solche wie Vonovia, Ado, Akelius oder der Pears Global, deren mittelbare  
75 Eigentümerschaft über unzählige Briefkastenfirmen an Tausenden Wohnungen in  
76 Berlin erst nach den Recherchen der von Kündigung betroffenen Kneipe „Syndikat“  
77 entdeckt wurden, enteignet – insgesamt würden über 200 000 Wohnungen sozialisiert.

#### 78 **Nicht nur die halbe Bäckerei**

79 An dieser Stelle üben wir jedoch auch Kritik an der Forderung der Initiative „Deutsche  
80 Wohnen & Co. enteignen“. Uns erschließt sich nicht, warum erst ab einer Zahl von 3 000  
81 Wohnungen enteignet werden soll. Wir fordern daher, dass bereits jede juristische und  
82 natürliche Person mit einem Eigentum von mindestens 20 Wohnungen enteignet wird  
83 und deren Wohnungen sozialisiert werden. Für natürliche Personen, die sich  
84 beispielsweise zur Altersvorsorge so viele Wohnungen gekauft haben, können wir uns  
85 eine Regelung vorstellen, im Rahmen derer bis zu zwanzig Wohnungen in dem  
86 Eigentum einer natürlichen Person nicht enteignet werden. Ferner soll das  
87 Enteignungsvorhaben nicht auf Genossenschaften angewandt werden.

#### 88 **Stellt Euch vor, die Leute fordern Sozialismus und wir erzählen denen, das** 89 **könnten sie sich nicht leisten**

90 Ein großer Einwand gegen die Sozialisierung bzw. Enteignung besteht darin, dass ja die  
91 Eigentümer\*innen der zu sozialisierenden Wohnungen – was sowohl im Fall des Art. 14  
92 III 1 als auch des Art. 15 S. 1 GG iSd. Art. 14 III 3, 4 GG der Fall ist – zu entschädigen  
93 seien, und dass sich dies die Stadt Berlin nicht leisten könne. Hinsichtlich letzteren  
94 Halbsatzes werden dabei abenteuerliche Rechnungen angestellt, bei denen der  
95 Börsenwert des Wohnungsunternehmens oder der aktuelle Kaufpreis einer Wohnung  
96 oder ihres Quadratmeters herangezogen werden. Würde eine solche Rechnung zur

97 Entschädigung aufgestellt, dann wäre das ja noch schöner für all diejenigen Wenigen,  
98 die von der Marktwirtschaft profitieren – machte es doch erst die Privatisierung der  
99 Wohnungsbaugesellschaften möglich, dass unter dem Profitdruck der privaten  
100 Eigentümer\*innen die Marktpreise für Grund bzw. Wohnungen derart in die Höhe  
101 schnellten. Eine solche Auffassung von Art. 14 III 3 GG würde dabei auch den Art. 15  
102 S. 1 als wirkungslos verkommen lassen. Dabei sieht der Art. 14 III 3 GG lediglich eine  
103 „Entschädigung [...] unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der  
104 Beteiligten“ vor. Dass sich diese am Marktwert orientieren muss, ist nicht vorgesehen,  
105 was durch die Judikatur des Bundesverfassungsgerichts mehrfach bestätigt wurde.<sup>5</sup> Im  
106 Gegenteil, soweit die Entschädigung im Rahmen der Interessenabwägung angemessen  
107 ist, kann und sollte diese auch deutlich unter dem Marktwert liegen.

108 Die Sprecher\*innen der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ gehen im  
109 Rahmen ihres Vorhabens, ab einem Eigentum von 3 000 Wohnungen pro  
110 Unternehmen zu enteignen, bei den ca. 200 000 davon betroffenen Wohnungen von  
111 einer Entschädigung von 12–15 Mrd. Euro aus unter Zugrundelegung der  
112 Nettokaltmieteneinnahmen der nächsten 13 Jahre – diese legen auch die städtischen  
113 Wohnungsunternehmen für die Berechnung des Wertes ihrer Immobilien zugrunde.  
114 Für 80 Prozent der Kosten soll ein Darlehen aufgenommen werden, das über 30 Jahre  
115 abbezahlt wird.<sup>6</sup> Wie hoch die Entschädigung zu bestimmen ist, lässt sich derzeit nur  
116 vermuten, zumal noch nicht bekannt ist, wie viele bzw. Wohnungen exakt von dem  
117 Sozialisierungsvorhaben betroffen sind, sowohl in dem Fall, dass ab einem Eigentum  
118 von 20, als auch in dem Fall, dass ab einem Eigentum von 3 0000 Wohnungen  
119 enteignet werden soll. Feststehen muss jedoch auch: Der Art. 15 GG muss auch  
120 durchgesetzt werden können – hinsichtlich der Sozialisierung u. a. der Deutsche  
121 Wohnen werden wir nicht hinnehmen, dass ein negativer Präzedenzfall geschaffen  
122 würde.

123 Sind die Wohnungen erst sozialisiert, darf die städtische Gesellschaft, die die  
124 Wohnungen verwaltet, nicht gewinnorientiert handeln, sondern muss sozialen  
125 Standards Vorrang geben. Ein hinreichender Anteil der Wohnungen muss aus  
126 Sozialwohnungen bestehen. Auch die Vergabe von Wohnungen soll nach sozialen  
127 Kriterien erfolgen. Die Mieter\*innen müssen in Mieter\*innenversammlungen über sie  
128 unmittelbar betreffende Anliegen bestimmen können und Mitbestimmungsrechte  
129 hinsichtlich der Verwaltung der Wohnungen haben. Die Struktur dieser Form der

---

<sup>5</sup> Vgl. u. a. BVerfGE 24, 367, 420 f.; 46, 268, 285.

<sup>6</sup> Karin Reimold, Deutsche Wohnen & Co enteignen, tip berlin, { <https://www.tip-berlin.de/deutsche-wohnen-co-enteignen/?acn-reloaded=1> }

130 demokratischen Selbstverwaltung bzw. Mitbestimmung kann hier nicht in aller  
131 Detailtiefe beschrieben werden.

### 132 **Do the Red Thing: Kämpfen wir für die sozialistische Stadt!**

133 Was wir wollen, ist eine sozialistische Stadt. Die Sozialisierung von 200 000 oder mehr  
134 Wohnungen bedeutet nicht, dass damit der Kapitalismus überwunden würde. Aber wir  
135 würden dem Kapitalismus auf einem entscheidenden Gebiet ein Schnippchen schlagen:  
136 Dem Wohnen. Auch wäre unser Vorhaben nur der erste Schritt hin dazu, dass die  
137 Organisation des Grundrechts auf Wohnen noch demokratischer zu gestalten. Aber es  
138 wäre der erste entscheidende Schritt hin zu einer sozialistischen Stadt. Und er wäre  
139 machbar. Packen wir es an.

140 Mit dem Begehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ergibt sich die Chance,  
141 Tausenden Wohnungen in Berlin zu sozialisieren. Dabei wird die SPD Berlin der Debatte  
142 um das Begehren nicht entkommen – sie wird sich positionieren müssen. Es wäre  
143 geradezu fatal, wenn sie sich als wichtigste linke Kraft in Berlin gegen die Sozialisierung  
144 stellen würde.

### 145 **Wir fordern daher:**

- 146 • die Enteignung der „Deutsche Wohnen“ und aller Wohnungsunternehmen und  
147 sonstigen Wohnungseigentümer\*innen mit Ausnahme von Genossenschaften,  
148 zu deren Eigentum in Berlin mindestens 20 Wohnungen gehören, um ebendiese  
149 Wohnungen. Die Entschädigung für die Eigentümer\*innen darf nicht höher als  
150 wesentlich unter dem Marktwert liegen.
- 151 • die ideelle und praktische Unterstützung der Kampagne „Deutsche Wohnen &  
152 Co. enteignen“ durch die SPD Berlin, etwa auch ggf. durch das  
153 Zurverfügungstellen von Räumlichkeiten
- 154 • das Eintreten der sozialdemokratischen Mitglieder des Senates und des  
155 Abgeordnetenhauses von Berlin für die Umsetzung des – um den Wert 20 statt  
156 3 000 Wohnungen anzupassenden – „Volksbegehrens“/„-entscheids“, auch  
157 wenn dieses etwa aufgrund mangelnder Stimmen scheitert.