

FRANZISKA DROHSEL

## WEG FREI FÜR DIE VERGESELLSCHAFTUNG

ZUM BERICHT DER EXPERT\*INNEN-KOMMISSION ZUM VOLKSENTSCHEID  
«VERGESELLSCHAFTUNG GROSSER WOHNUNGSUNTERNEHMEN»

Seit Beginn der Kampagne «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» (DWE) haben Gegner\*innen des Vorhabens versucht, Vergesellschaftung als unseriös und juristisch nicht möglich zu diskreditieren, und teils astronomische Entschädigungssummen in den Raum gestellt. Der Bericht der vom Berliner Senat eingesetzten Expert\*innen-Kommission hat eindrucksvoll deutlich gemacht, dass diese Diskreditierungsversuche nicht fundiert waren. Das Grundgesetz (GG) spricht an dieser Stelle eine sehr klare Sprache: Vergesellschaftung ist möglich. Sie ist im Grundgesetz vorgesehen und Ausdruck davon, dass die Verfasser\*innen des Grundgesetzes der einfachen gesetzgebenden Instanz Spielraum für die Gestaltung der Wirtschaftsordnung lassen wollten. Nun ist die schwarz-rote Koalition in Berlin am Zug, das Volksbegehren schnellstmöglich umzusetzen.

Die Initiative «Deutsche Wohnen & Co. enteignen» hat in den letzten Jahren die politische Agenda in Berlin mitbestimmt. Als Reaktion auf immer weiter steigende Mieten, Verdrängungsprozesse und die Finanzialisierung des Wohnungswesens bildete sich in den vergangenen Jahren eine starke Mieter\*innenbewegung. Aus dieser Bewegung heraus stellte die Initiative die Forderung auf, Bestände von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, die über 3.000 Wohnungen besitzen, zu vergesellschaften.<sup>1</sup> Die Idee ist, die Wohnungsbestände in eine Anstalt des öffentlichen Rechts zu überführen, die diese gemeinwirtschaftlich unter demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieter\*innen und Belegschaft verwaltet. In einem ersten Schritt sammelte die Initiative die erforderlichen Unterschriften für ein Volksbegehren. In einem zweiten Schritt wurde der Volksentscheid durchgeführt. Dieser war mit einer Zustimmung von 59,1 Prozent aller gültigen Stimmen in Berlin am 26. September 2021 erfolgreich. Über die Umsetzung rang der rot-rot-grüne Senat einige Monate und einigte sich schließlich darauf, eine Expert\*innen-Kommission einzusetzen.

Im Juni 2023 hat die Kommission den Abschlussbericht «Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen» veröffentlicht.<sup>2</sup> Die Bedeutung des Berichts kann nach den kontroversen Debatten der letzten Jahre um die rechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die 13 Mitglieder der Kommission unter dem Vorsitz der früheren Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD) haben bei aller Unterschiedlichkeit herausgestellt:

Eine Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände ist rechtlich möglich, auch unterhalb des Verkehrswerts. Hinter diese Erkenntnis kann die politische Debatte nach Veröffentlichung des Berichts nicht mehr zurück.

Zwar gibt es zu einzelnen Fragen Sondervoten, aber es ist der Kommission augenscheinlich gelungen, sich mit einer beeindruckenden Mehrheit auf wesentliche Ergebnisse zu verständigen. Die Kommission hat deutlich gemacht, dass sie verschiedene Möglichkeiten der Realisierung sieht. Es liegt nun in der Verantwortung des Gesetzgebers, hierüber zu entscheiden. Hierzu zählt, ob eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit erforderlich ist oder nicht, wie und in welcher Höhe die Entschädigung vorzunehmen ist und ob die 3000er-Grenze beizubehalten ist oder es ein anderes Kriterium der Differenzierung geben sollte.

### DAS LAND BERLIN DARF WOHNUNGEN PER GESETZ VERGESELLSCHAFTEN

Ein viel diskutierter Aspekt des Volksbegehrens war die Frage, ob das Land Berlin überhaupt vergesellschaften darf. Nach Auffassung der Kommission verfügt das Land Berlin über die Kompetenz, ein Gesetz zu erlassen, um damit Wohnungsbestände in eine gemeinwirtschaftliche Verwaltung zu überführen (Rn. 63 ff.). Die Vergesellschaftung von Grund und Boden unterliegt der konkurrierenden Gesetzgebung (nach Art. 72 Abs. 1 GG), das heißt, sie fällt dem Land zu, außer in dem Fall, dass der Bund die Materie bereits abschließend geregelt hat. Dies ist nach Ansicht der Kommis-

sion nicht der Fall. Das Land kann also aktiv werden. Weiter hat die Kommission ausgeführt, dass die Kompetenz sich auf sämtliche öffentlich-rechtliche Regelungen erstreckt, die zur Durchführung des Vorhabens notwendig sind (Rn. 67 ff.). Dies betrifft Auskunftspflichten von Wohnungsunternehmen, aber auch buß- oder strafrechtliche Vorschriften.

Die Frage der Landeskompetenz hat auch deshalb in der Vergangenheit eine große Rolle gespielt, weil der Mietendeckel am Beschluss des Bundesverfassungsgerichts gescheitert ist, das eine Landeskompetenz verneint hat.<sup>3</sup> Die Kommission hat sich hier klar positioniert: Berlin hat die Kompetenz, es darf vergesellschaften.

## **VORAUSSETZUNGEN DER VERGESELLSCHAFTUNG**

Artikel 15 des Grundgesetzes besagt im ersten Satz, dass Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel vergesellschaftet werden können. Dabei stellt sich zuerst die Frage, ob Wohnungen überhaupt dem Grund und Boden zuzurechnen sind. Die Kommission hat ausgeführt, dass Grund und Boden auch eine Bebauung einschließt (Rn. 78). Eine Vergesellschaftung umfasst das Eigentum Privater, aber auch sogenannte dingliche Rechte wie Nutzungs-, Verwertungs- und Erwerbsrechte (Rn. 85).

Artikel 15 sieht die Überführung in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft vor. Der Zweck der Überführung muss also gerade in einer gemeinnützigen Bewirtschaftung liegen (Rn. 95 ff.). Diese Ausrichtung, so die Kommission, muss das Gesetz dauerhaft sicherstellen (Rn. 99).

Die Kommission hat außerdem festgehalten, dass die Vergesellschaftung durch ein Gesetz erfolgen muss, eine «Administrativvergesellschaftung» schließt der Bericht aus (Rn. 100 ff.). Neben dem Zeitpunkt müssen die Grundstücke und damit der betroffene Personenkreis bestimmbar sein. Die Kommission geht davon aus, dass der Übergang des Eigentums mit der amtlichen Eintragung im Grundbuch wirksam wird (Rn. 103). Hinsichtlich der Bestimmbarkeit hält die Kommission fest, dass sich die Grundstücke allein aufgrund der gesetzlichen Regelung bestimmen lassen müssen. Dabei ist aber weder eine adressscharfe Bezeichnung der jeweiligen Flurstücke noch die namentliche Bezeichnung der Unternehmen, die über den jeweiligen Wohnungsbestand verfügen, im Gesetz notwendig (Rn. 104). In der öffentlichen Debatte ist vertreten worden, dass die Flurstücke bereits im Gesetz konkret benannt werden müssen.<sup>4</sup> Dieser Auffassung hat die Kommission eine klare Absage erteilt und dies nicht für erforderlich angesehen.

Nach Auffassung der Kommission enthält Artikel 15 Satz 1 GG keine ungeschriebene Voraussetzung einer Vergesellschaftungsreife (Rn. 105 ff.). Vergesellschaftungsreife meint eine gewisse wirtschaftliche Bedeutung.<sup>5</sup> Diese wird bei sämtlichen Wohnungsbeständen, die mehr als 3.000 Wohnungen umfassen, im Land Berlin anzunehmen sein. Nach Ansicht der Kommission ist diese Diskussion für die Verfassungsmäßigkeit des Vorhabens jedoch letztlich nicht relevant.

## **EINE VERGESELLSCHAFTUNG WÄRE VERHÄLTNISSMÄSSIG ...**

Zur Frage, ob und wie eine Vergesellschaftung verhältnismäßig sein muss, gibt es in der Kommission unterschiedliche Auffassungen (Rn. 121 ff.). Eine Mehrheit hat sich für eine

modifizierte Anwendung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ausgesprochen, die im Folgenden dargestellt wird.

Die Kommission hat erörtert, dass es für die Unternehmen, deren Eigentum entzogen wird, keinen Unterschied macht, ob dies im Wege einer Enteignung (nach Art. 14 GG) oder einer Vergesellschaftung (nach Art. 15) erfolgt (Rn. 121). Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Kompromissstruktur des Grundgesetzes entspricht, dass bestimmte Entscheidungen dem politischen Prozess und der einfachen gesetzgebenden Instanz überlassen werden sollten (Rn. 123). Das Bundesverfassungsgericht hat den Begriff der wirtschaftspolitischen Neutralität des Grundgesetzes geprägt.<sup>6</sup>

Nach Auffassung der Kommissionsmehrheit ist zwischen der Enteignungsbefugnis und der Vergesellschaftungsbefugnis zu unterscheiden. Im Rahmen einer Enteignung können sämtliche Arten vermögenswerter privater Rechte zum Wohle der Allgemeinheit enteignet werden. Im Rahmen einer Vergesellschaftung dagegen kann nur in bestimmten Bereichen zum Zweck der Vergesellschaftung in eine gemeinwirtschaftliche Form überführt werden. Der Zweck der Vergesellschaftung liegt dabei in der Vergesellschaftung selbst. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass das Privateigentum an Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln Probleme mit sich bringen kann (Rn. 131). Diese liegen darin, dass Eigentümer\*innen an diesen Gütern ihre Macht gegenüber den Menschen, die existenziell darauf angewiesen sind, ausnutzen können (Rn. 132). Zudem erlaubt das Privateigentum an Produktionsmitteln, dass die Eigentümer\*innen vermittels der Arbeitsleistung von Beschäftigten Gewinne realisieren können, während die Beschäftigten lediglich das vereinbarte Entgelt erhalten (Rn. 133). Außerdem können Gewinne unabhängig von Belangen des Allgemeinwohls privatnützig verwendet werden (Rn. 134) und die Macht über Eigentum kann auch politische Macht verschaffen, die dem Gedanken der gleichberechtigten Teilhabe in der Demokratie entgegensteht (Rn. 135). «Vergesellschaftung beinhaltet die Aufhebung wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und politischer Machtasymmetrien, die in dem Privateigentum an den in Art. 15 S. 1 GG genannten Gütern grundsätzlich angelegt sind», stellt der Bericht fest (Rn. 136).

Angesichts dessen hält es die Mehrheit der Kommissionsmitglieder für erforderlich, den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz anzuwenden, jedoch in veränderter Form. Üblicherweise ist ein Gesetz dann verhältnismäßig, wenn die Maßnahmen einem legitimen Ziel dienen und zur Erreichung dieses Ziels geeignet, erforderlich und angemessen sind.

Die Kommission ist der Ansicht, dass die *Eignung* nicht nur auf den in Artikel 15 genannten Zweck der Vergesellschaftung auszurichten ist, sondern zusätzlich auf weitere Zwecke des Allgemeinwohls (Rn. 142). Als solche sieht die Kommission die Zwecke, bezahlbaren und dennoch angemessenen Wohnraum bereitzustellen, Modernisierungen gerade bei dringend gebotenen Anpassungen an den Klimawandel (energetische Sanierung) durchzuführen, neuen bezahlbaren Wohnraum durch Aufstockung und Nachverdichtung zu schaffen, eine gemeinwohldienliche stadträumliche Entwicklung zu fördern, vorhandene Wohnungen diskriminierungsfrei zu verteilen sowie Obdachlosigkeit durch Ausschluss oder Zurückhaltung bei Räumungen zu verhindern. Es geht um «wichtige Belange des Allgemeinwohls», die zum Beispiel in Artikel 28 der Berliner Landesverfassung und in Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaft-

liche, soziale und kulturelle Rechte völkerrechtlich verbürgt sind (Rn. 148).

Die Mehrheit der Kommissionsmitglieder kommt zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung all diese Zwecke fördert (Rn. 151 ff.). Selbst Mieter\*innen von nicht betroffenen Wohnungen käme die Vergesellschaftung wahrscheinlich zugute. Stabile oder gar sinkende Mieten von geschätzt knapp 220.000 Wohnungen – das entspricht 13,5 Prozent der in Berlin vorhandenen Mietwohnungen – hätten über die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine dämpfende Wirkung auf das Mietniveau insgesamt (Rn. 156).

Die Prüfung der *Erforderlichkeit* zielt darauf ab zu evaluieren, ob es mildere Mittel zur Erreichung der Ziele gibt. Dafür hat sich die Kommission damit auseinandergesetzt, welche Maßnahmen schon ergriffen wurden bzw. ergriffen werden könnten, um die Wohnungskrise zu bekämpfen. Dazu zählen der Neubau, insbesondere von Sozialwohnungen, in einer der Vergesellschaftung entsprechenden Größenordnung oder auch das Berliner Modell einer kooperativen Baulandentwicklung. Die Kommission kommt zu dem Schluss, dass diese Maßnahmen nicht in gleichem Maße wirksam wären (Rn. 160 ff.). Bei einem verstärkten Neubau – so vermutet die Kommission – würden vor allem teure Wohnungen entstehen (Rn. 163). Für den sozialen Wohnungsbau hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Potenzial von 200.000 Wohnungen angegeben, jedoch ist nur ein Viertel der erforderlichen Bauflächen landeseigen (Rn. 164). Eine auf Wohnungsbau setzende Politik wie im Berliner Modell einer kooperativen Baulandentwicklung hat sich in «den vergangenen Jahren als kaum wirksam erwiesen» (Rn. 165).

Eine umfassende öffentliche Wohnungsbewirtschaftung dagegen – mit Wohnraumzuweisung, Mietpreisrecht und Kündigungsverböten – wäre wohl wirksam, aber nicht als milder einzuschätzen, da davon alle Vermieter\*innen betroffen wären (Rn. 167).

Auch bei der Prüfung der *Angemessenheit* kommt die Kommissionsmehrheit zum Ergebnis, dass die Vergesellschaftung verfassungsrechtlich umsetzbar ist (Rn. 171 ff.). Dabei gewichtet sie die Belange der Wohnungseigentümer\*innen oder der Wohnungsberechtigten, die verfolgten Allgemeinwohlbelange und die Dringlichkeit der wohnbezogenen Belange. Bezüglich der wohnbezogenen Belange stellt sie heraus, dass sich die Einkommen im Vergleich zu den Mieten nicht entsprechend entwickelt haben. Die Angebotsmieten (nettokalt) haben sich in Berlin zwischen 2008 und 2022 mehr als verdoppelt (Rn. 189), während sich der Reallohnindex im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 Prozent erhöht hat (Rn. 190). Über 48 Prozent der Berliner Haushalte geben mehr als 30 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttowarmmiete aus. Die Kommission kommt zu dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung von Wohnungen es ermöglichen würde, mehr Wohnungssuchenden mit geringen oder mittleren Einkommen eine für sie bezahlbare Wohnung anzubieten und damit der sozialräumlichen Spaltung etwas entgegenzusetzen.

Dies bedeutet: Die Kommissionsmehrheit hat sich klar dahingehend positioniert, dass der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz lediglich modifiziert Anwendung findet. Dabei hat sie eindrücklich herausgearbeitet, wie viele Allgemeinwohlbelange mit dem Vergesellschaftungsvorhaben verfolgt werden, und zwar in geeigneter, erforderlicher und angemessener Weise.

## ... ZU EINER ENTSCHÄDIGUNG UNTER VERKEHRSWERT

Die Kommissionsmehrheit ist der Auffassung, dass bei Vergesellschaftung unterhalb des Verkehrswerts entschädigt werden kann. Hinsichtlich der Art der Entschädigung hat die Rechtsprechung anerkannt, dass eine Entschädigung in Geld oder in anderen Werten erfolgen kann, zum Beispiel in Form von Schuldverschreibungen.<sup>7</sup> Diese könnte auch eine Anstalt des öffentlichen Rechts ausgeben (Rn. 224). Deren Kreditaufnahme wäre nicht unmittelbar von der Schuldenbremse des Grundgesetzes erfasst (Rn. 227).

Beim *Ausmaß* der Entschädigung hat die Kommission den Unterschied zwischen Vergesellschaftungs- und Enteignungsentschädigung herausgearbeitet. Anders als bei der Enteignung geht es bei der Vergesellschaftung eben nicht darum, rechtlich das Interesse anzuerkennen, sich einen vergleichbaren Gegenstand als Ersatz zu beschaffen, weshalb im Regelfall vom Verkehrswert ausgegangen wird (Rn. 227). Dieser spiegelt die künftigen Erträge aus der privatnützigen Verwertung wider. Darum geht es bei einer Vergesellschaftung aber gerade nicht, denn die privatnützige Verwertung will die Vergesellschaftung ja aufheben (Rn. 229).

Die Kommission hat sich insbesondere mit drei anderen Ansätzen zur Bestimmung der Entschädigungshöhe auseinandergesetzt. Sieben Mitglieder halten eine Entschädigung für möglich, die an den Erträgen einer gemeinwirtschaftlichen Bewirtschaftung bemessen wird (Rn. 231). Acht Mitglieder halten es für zulässig, auf die staatliche Finanzierbarkeit durch die öffentliche Hand abzustellen (Rn. 236). Und acht Mitglieder halten den Weg der Bildung eines hypothetischen Verkehrswerts auf Basis potenzieller Schrankenbestimmungen für möglich (Rn. 241). Konkret könnte dies heißen, das mildere Mittel der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung anzusehen und von Mieten auszugehen, die für kleine und mittlere Einkommen finanzierbar sind, und diesen hypothetischen Verkehrswert als Entschädigungssumme festzusetzen (Rn. 243).

Falls – anders als nach Mehrheitsmeinung der Kommission – doch vom Verkehrswert ausgegangen wird, sei trotzdem mit Abschlägen zu rechnen (Rn. 244). Es sei Aufgabe des Gesetzgebers, zu entscheiden, wie diese Abschläge ermittelt werden (Rn. 247). Dabei müsse er berücksichtigen, welcher Wertanteil der Sache auf die eigene Leistung des bzw. der Betroffenen zurückgeht (Rn. 248). Dies bedeutet, dass Wertsteigerungen, die den Eigentümern während der Dauer der eigenen Berechtigung entstanden sind, nicht zwingend zu entschädigen sind, wenn sie nicht auf die eigene Arbeit oder finanzielle Aufwendungen wie etwa zur Verbesserung der Sache zurückzuführen sind (Rn. 249). Eine Wertsteigerung aufgrund besonderer Marktdynamik stellt eine leistungslose und damit eine nicht zwingend zu entschädigende Werterhöhung dar. Damit dürfte regelmäßig der ursprüngliche Kaufpreis maßgeblich sein, bei dem etwa Werterhöhungen für Verwendungen zum Rechtserwerb hinzutreten (Rn. 250). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen eine große Bedeutung für die Mieter\*innen haben, sodass der Grad der Sozialbindung, der Abschläge rechtfertigt, als hoch anzusehen ist (Rn. 252 f.).

## KEIN VERSTOSS GEGEN DIE BERLINER LANDESVERFASSUNG

Die Kommission sieht keinen Verstoß gegen die Berliner Landesverfassung, auch wenn die Berliner Verfassung keine Vergesellschaftungsbefugnis enthält. Die Kommissions-

mehrheit ist der Auffassung, dass die Eigentumsgewährleistung der Berliner Verfassung einer Vergesellschaftung nicht entgegensteht (Rn. 344).

Artikel 1 Absatz 3 GG bindet die Staatsgewalt und damit auch die Staatsgewalt der Länder. Im Fall einer Kollision von landes- und bundesrechtlichen Normen ist in Artikel 31 GG vorgesehen, dass Bundesrecht Landesrecht bricht. Eine Ausnahme hat das Bundesverfassungsgericht anerkannt, wenn das Landesgrundrecht zwar kollidiert, aber keinen abweichenden Gehalt hat.<sup>8</sup> Dies hat die Kommission für den vorliegenden Fall nicht angenommen. Auch eine zweite Ausnahme liegt nach Auffassung der Kommissionsmehrheit nicht vor. Landesgrundrechte bleiben nach Artikel 142 GG dann in Kraft, wenn sie in Übereinstimmung mit den Artikeln 1 bis 18 GG Grundrechte gewährleisten. Eine landesgrundrechtliche Eigentumsgewährleistung kann also den Artikel 15 GG nicht aushebeln. Die Tatsache, dass die Berliner Landesverfassung keine dem Grundgesetz vergleichbare Eingriffsbefugnis vorsieht, kann einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 demnach nicht entgegenstehen.

### **DIE FRAGE DER 3.000ER-GRENZE UND DER GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ (ART. 3 GG)**

Eine Ausnahme für Bestände genossenschaftlicher, landeseigener oder nach Steuerrecht gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, wie es der Volksentscheid vorsieht, ist nach Auffassung der Kommission mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz vereinbar, also möglich. Diese Wohnungsgesellschaften wirtschaften nicht mit maximaler Gewinnerzielung oder schließen zumindest die private Verwendung von Gewinnen aus (Rn. 276f.). Dieser Unterschied zu privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen rechtfertigt eine gesetzliche Ungleichbehandlung.

Sollte sich der Gesetzgeber für eine Grenze von 3.000 Wohnungen entscheiden, muss diese Grenze nachvollziehbar bestimmt sein. Die Kommission schlägt zwei Ansätze vor: Zum einen kann sich schlicht an der Größe des einzelnen Wohnungsunternehmens orientiert werden. Zum anderen kann zuerst der Umfang an benötigten öffentlichen bzw. gemeinwirtschaftlichen Wohnungen in Berlin ermittelt werden. Orientiert an dieser Größenordnung könnten dann die betroffenen Immobilien unter Berücksichtigung der Effizienz des öffentlichen Mitteleinsatzes bestimmt werden (Rn. 312).

Die Grenze von 3.000 Wohnungen hält die Kommission mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz vereinbar, wenn bei den betroffenen Wohnungsunternehmen lediglich der Bestand vergesellschaftet wird, der über der 3.000er-Grenze liegt (Rn. 296). Neun Mitglieder der Kommission halten es ebenfalls für vertretbar, sämtliche in Berlin gelegenen Bestände von Wohnungsunternehmen mit einer Kapitalmarkt-orientierung (§ 264d HGB) einzubeziehen (Rn. 279).

### **DIE ERGEBNISSE DER KOMMISSION DÜRFEN NICHT IGNORIERT WERDEN**

Nun ist es in Berlin kein rot-rot-grüner Senat mehr, der sich mit der Umsetzung befasst, sondern ein schwarz-roter. Dieser hat sich im Koalitionsvertrag auf ein Rahmengesetz zur Vergesellschaftung verständigt. Gegen ein solches ist nichts zu sagen, solange es nicht dazu dient, die Umsetzung des erfolgreichen Volksbegehrens hinauszuzögern oder es gar nicht umzusetzen. Im Übrigen ist der Bericht deutlich: Ein Rahmengesetz ist nicht notwendig und die Umsetzung kann

unmittelbar erfolgen. Deshalb wäre es gegenüber der Stadtgesellschaft nicht vertretbar, die Umsetzung erneut hinauszuzögern, vielmehr sollte schnellstmöglich an der Umsetzung des Vergesellschaftungsvorhabens gearbeitet werden.

Die Kommission ist nicht nur mit Blick auf die Vergesellschaftung deutlich, sondern auch hinsichtlich der Entschädigungssumme. Sie hat sehr klar formuliert, dass es verschiedene Formen der Entschädigung geben und diese unterhalb des Verkehrswerts angesiedelt werden kann. Zweck einer Vergesellschaftung ist gerade, dass ein Gut der Marktlogik entzogen wird. Dies von der Entschädigung nach der Marktlogik, also dem Verkehrswert, abhängig zu machen, liefe dem Zweck zuwider.

Hinter diese Erkenntnisse kann die Berliner Debatte um die Umsetzung des erfolgreichen Volksbegehrens nicht zurück. Auch bei zukünftigen Vorhaben der Vergesellschaftung, die über die Berliner Stadtgrenzen hinausgehen, werden die Ergebnisse nicht außer Acht gelassen werden können.

Franziska Drohsel ist Rechtsanwältin und war an der Humboldt-Universität zu Berlin als wissenschaftliche Mitarbeiterin tätig. Sie war von 2007 bis 2010 Bundesvorsitzende der Jusos und ist im Vorstand des Instituts Solidarische Moderne.

<sup>1</sup> Vgl. Taheri, Rouzbeh: Deutsche Wohnen enteignen. Ein Landesenteignungsgesetz auf Grundlage Artikel 15 Grundgesetz ist das Ziel, hrsg. von der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Standpunkte 8/2018. <sup>2</sup> Expertenkommission zum Volksentscheid Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen. Abschlussbericht, Juni 2023, unter: [www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung](http://www.berlin.de/kommission-vergesellschaftung). Die im Folgenden in Klammern benannten Randnummern (Rn.) beziehen sich auf diesen Bericht. <sup>3</sup> BVerfG, Beschluss vom 25.3.2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20. <sup>4</sup> Vgl. z. B. den Gesetzesentwurf der Fraktion DIE LINKE Berlin vom 6.3.2021, unter: [www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/download/2020/2103\\_Klausur\\_Vergesellschaftungsgesetz.pdf](http://www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/download/2020/2103_Klausur_Vergesellschaftungsgesetz.pdf). <sup>5</sup> Depenheuer, in: von Mangoldt/Klein/Starck: Grundgesetz: GG, 7. Auflage 2018, Art. 15, Rn. 40; s. a. Bryde, in: von Münch/Kunig: Grundgesetz-Kommentar: GG, 6. Auflage 2012, Art. 15, Rn. 18. <sup>6</sup> Im «Apotheken-Urteil» vom 11.6.1958, BVerfGE 7, 377, 400. <sup>7</sup> Das stellt das Bundesverfassungsgericht in seiner Entscheidung zum Hamburgischen Deichordnungsgesetz von 1968 fest, BVerfGE 24, 367, 419. <sup>8</sup> BVerfGE 36, 342, 363.

---

### **IMPRESSUM**

STANDPUNKTE 5/2023 erscheint online und wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung  
V. i. S. d. P.: Henning Heine  
Straße der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin · [www.rosalux.de](http://www.rosalux.de)  
ISSN 1867-3171  
Redaktionsschluss: September 2023  
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin  
Layout/Satz: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

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