Vergesellschaftung und Suffizienz

Sarah Beyer
Deutsche Wohnen & Co enteignen

9. Oktober 2026 – Fachtagung Grüne Liga



Vergesellschaftung & Suffizienz

Suffizienz

- Politische, wirtschaftliche, soziale und infrastrukturelle **Rahmenbedingungen**,
- die ressourcenschonende gesellschaftliche Praktiken ermöglichen und ressourcenintensive Praktiken vermeiden oder verhindern
- **Mindeststandard** zur Befriedigung menschlicher Grundbedürfnisse um ein erfülltes Leben zu ermöglichen
- **Obergrenzen**, die an planetarische Grenzen angelehnt sind und Umweltgerechtigkeit einbeziehen

Vergesellschaftung Artikel 15 GG

Artikel 15 GG: *Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung (...) in Gemeineigentum (...) überführt werden.*

Es geht nicht nur um günstige Mieten: Sondern um die Tranformationsperspektive von Art. 15 GG:

- Begrenzung ökonomischer Macht
- Beendigung privatnütziger Verwertungsverhältnisse
- Demokratisierung des Wohnraums

-> Art. 15 = **Offenhaltungsnorm**

Vergesellschaftung & Suffizienz

- Konkrete politische (-> **Volksentscheid, Gesetz**), wirtschaftliche (-> **Verwaltung durch AÖR**), soziale (**Mitbestimmung**; **Vermietung 80% WBS**) und infrastrukturelle (-> **gebaute Umwelt, Eigentumsfrage**) Rahmenbedingungen,
- die ressourcenschonende gesellschaftliche Praktiken ermöglichen (-> **Demokratisierung**) und ressourcenintensive Praktiken vermeiden oder verhindern (-> **Dekommodifizierung**)
- Mindeststandard zur Befriedigung menschlicher Grundbedürfnisse (-> Existenzgrundlagen wie **Wohnen**, **Sicherheit** und **politisches Mitbestimmungsrecht als Mieterschaft**) um ein erfülltes Leben zu ermöglichen
- Obergrenzen, die an planetarische Grenzen angelehnt sind und Umweltgerechtigkeit einbeziehen (-> **ökologische Modernisierungen, Treibhausgasneutralität, Umzugsmöglichkeiten, grünes Potential der Hinterhöfe**)

1. Wer ist betroffen?
2. Was ist die AÖR?
3. Wie wird die Entschädigung berechnet und Vergesellschaftung finanziert?



Welche Wohnungen sind betroffen?

- **Immobilien von Unternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin**
  - Selbstbehalt: 3.000 Wohnungen pro Unternehmen;
  - Insgesamt ca. 30.000 Wohnungen Selbstbehalt
- **Vergesellschaftet werden insgesamt ca. 210.000 Wohnungen**
- -> v.a. älteres Baujahr, keine Einzelwohnungen

Welche Unternehmen sind betroffen?

Betroffen: Ausschließlich privatnützige Unternehmen
-> Treiber der Finanzialisierung!

Ausgenommene Unternehmen:

- Landeseigene Wohnungsunternehmen
- Genossenschaften
- Gemeinnützige Träger
- Religiöse Unternehmen

- **Warum diese Ausnahmen?**

  Weil sie bereits **nicht privatnützig** agieren – Ziel der Vergesellschaftung ist, die privatnützige Verwertung von Wohneigentum zu beenden

Wohnungsbestand der ‹Vergesellschaftungskandidaten› in Wohneinheiten (WE) 2018 und 2025, Spekulationsgewinne und Neubau

	2018	2025	Entwicklung	Spekulations-gewinn	Neubau
Vonovia SE	43.992	138.354	Übernahmen, u. a. von Deutsche Wohnen; Teilverkauf an Landes-eigene Wohnungsunternehmen (LWU) (14.750 WE)		
Deutsche Wohnen SE	111.500	0		15 Mrd. €	
Adler/ADO Proper-ties S.A.	22.218	17.504	Übernahme/Verschmelzung ADO und Adler, Teilverkauf an LWU	2 Mrd. €	
Covivio SE	15.970	17.744			2.000 WE
Heimstaden/Akelius	13.712	20.000	Übernahme von Akelius durch Heimstaden (2021), Gabriel Inter-national (2021) u. a.	2 Mrd. €	
Gabriel International	3.921	0		0,2 Mrd. €	
TAG Immobilien AG	9.110	100	korrigierte Schätzung; Wohnungen vor allem im Umland		
Grand City Properties S.A.	8.011	8.000	Verkauf von Eigentums-wohnungen geplant		
I-Wohnen/BGP	8.000	4.000	mehrmaliger Verkauf an Unilmmo Wohnen (2019), I-Wohnen (2025), Wohnungszahl korrigiert	0,5 Mrd. €	
Pears Global Real Estate	6.000	4.000	Verkäufe von Eigentumswohnun-gen + einzelnen Häusern	0,1 Mrd. €	
Hilfswerk-Siedlung GmbH	4.607	4.827			200 WE
D.V.I. GmbH	4.000	11.000	Zukäufe		
Blackstone	4.591	3.725*		< 0,1 Mrd. €	
Becker & Kries	2.884	3.000			100 WE
IMW Immobilien AG	4.245	4.000	Verkauf von Eigentums-wohnungen	< 0,1 Mrd. €	100 WE
Albert + Victoria Immo S.a.r.l	5.000	4.000	Verkäufe von Eigentumswohnun-gen + einzelnen Häusern	0,1 Mrd. €	
gesamt	~265.000	~240.000			

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2018); eigene Schätzung basierend auf den jeweils aktuellen Geschäftsberichten der Immobilienkonzerne; Zahlen zu Spekulationsgewinnen und Neubau geschätzt und gerundet

Was ist die AÖR?

- Anstalt öffentlichen Rechts (AÖR) des Landes Berlin, Trägerin der vergesellschafteten Immobilien.
- Aufgabe: gemeinwirtschaftliche Wohnraumversorgung – leistbare Mieten, Bestandserhalt, ökologische Modernisierung, Bewirtschaftung.
- Veräußerungsverbot; Erträge dürfen nur für gesetzliche Aufgaben verwendet werden; keine Ertragsabführung/Vermögensentnahme.

Was ist die AÖR?

Organe:

- Verwaltungsrat: Mieterinnen, Beschäftigte, Senat/Bezirk, Abgeordnetenhaus, Fachbeirat
  -> bestimmt Satzung, Wirtschaftsplan, bestellt Vorstand.
- Vorstand: führt Geschäfte
- Gesamtrat: vertritt Mieterschaft; benennt Mieterinnen für Verwaltungsrat
- Fachbeirat für Gemeinwirtschaft

Mieterinnenvertretung

- Dezentrale Gliederung
- von Haussprecherin über Bezirks- und Siedlungsebene bis Verwaltungsrat

AÖR und Suffizienz?

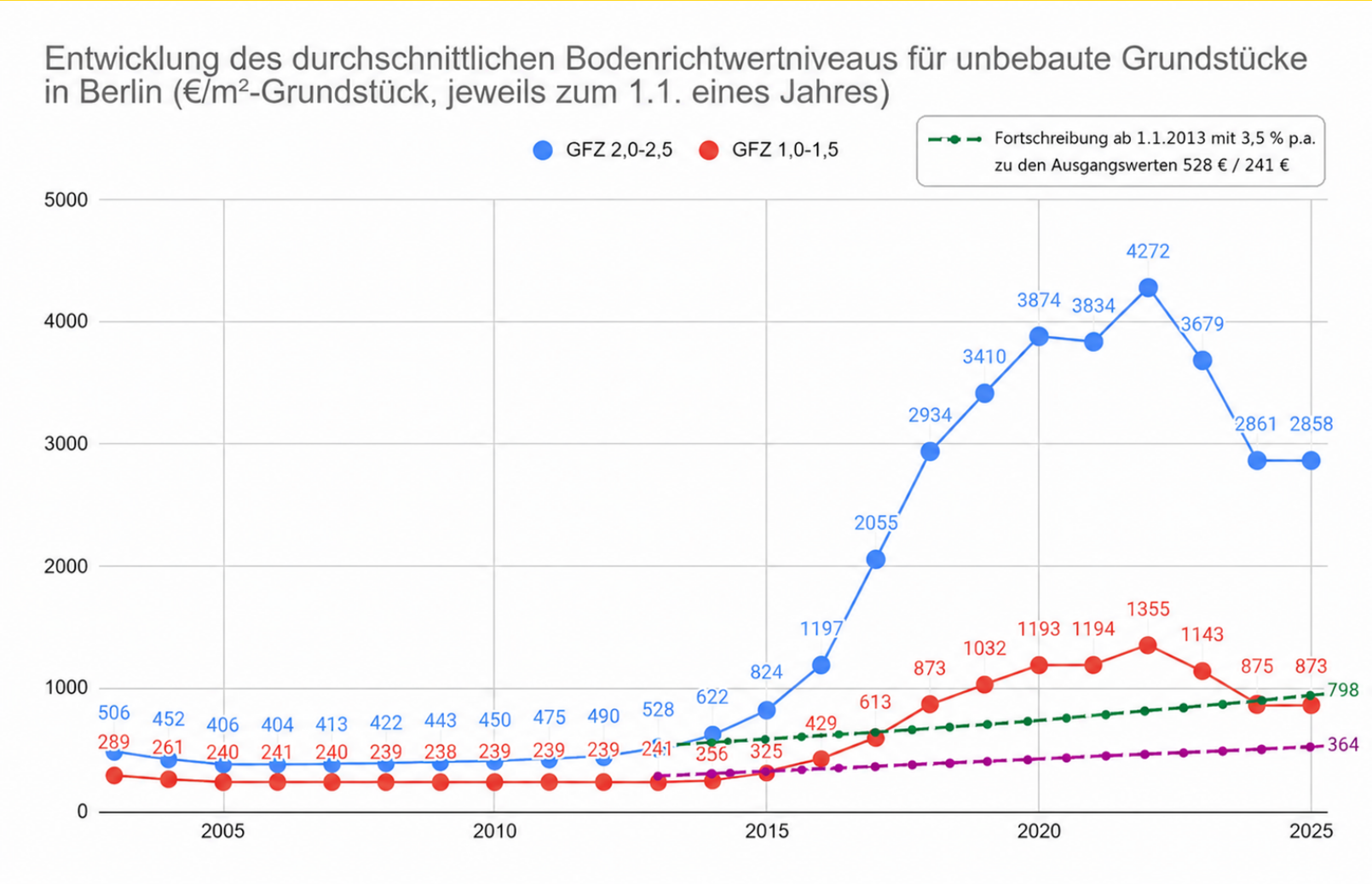
- **Gemeinwohl statt Gewinnerzielung / Finanzialisierung**
- **Bedarfsorientierte Zuteilung**: pseudonymisiertes Losverfahren, Priorität für Menschen mit WBS und besondere Bedarfsgruppen, aber auch soziale Durchmischung / ein AÖR für Alle …
- **Leistbare Mieten / Starker Mieterschutz**
- **Klimaneutralität** 2044 angestrebt, langfristige Modernisierung/Instandhaltung -> Bestandspflege statt „Profitneubau“
- **Demokratisierung / Kollektives Bewusstsein**

Grundsätze der Entschädigung nach Art. 15

Ist Vergesellschaftung wegen hoher Entschädigung unbezahlbar? Nein!

- Gesetzgeber hat weiten Gestaltungsspielraum
- Ausgleich zwischen Interessen der Allgemeinheit und Eigentümerinteressen
- im DWe-Gesetz: Modifizierte Anwendung des Bewertungsgesetz (BewG)
    - Modifizierter Bodenwert + Gebäudewert im Zeitpunkt der Begutachtung = **Vergesellschaftungswert**
    - Modifikation der Bodenwerte: Fortschreibung ab 1.1.2013 mit 3,5% p.a. (=angemessene spekulationsfreie Entwicklung)
    - Ergibt ca. **40–60% des "herkömmlichen Verkehrswertes"**

Warum Bodenwerte ab 1.1.2013 mit 3,5% fortschreiben?



Was kommen da für Entschädigungswerte raus?

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg - Abt. 70 - Amtsgerichtsplatz1 14057 Berlin	**Ruth Plaul,** Bauingenieur **EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken** **(zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024)** Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de



AZ: 70 K 69/24

Grundstück
Storkwinkel 2
in 10711 Berlin
bebaut mit einem
Wohn- und Geschäftshaus

Grundbuch: Grunewald-Forst Blatt 2280

erstellt am: 27.12.2024

Was kommen da für Entschädigungswerte raus?

2. VERGESELLSCHAFTUNGSWERT VS. VERKEHRSWERT – VERGLEICH

Gutachten (Auszug, Ertragswertverfahren): Bodenrichtwert 2.200 €/m² ⇒ Bodenwert 1.051.600 €; Jahresrohertrag 108.052 €; LGZ 2,0; RND 25 J.; Vervielfältiger 19,52; vorläufiger Ertragswert 2.401.217 €; Konjunkturabschlag 2 % ⇒ Verkehrswert 2.353.000 €.

Kernvergleich:

Wertart	DEUTSCHE WOHNEN & CO ENTEIGNEN **Vergesellschaftungswert (Gesetz)**	VONOVIA **Verkehrswert ImmoWertV (Gutachten)**
Bodenwert	522.252 €	1.051.600 €
Gebäudewert	495.196 €	implizit im Ertragswert
Gesamtwert	**908.602 €**	**2.353.000 €**

Differenz (Vergesellschaftungswert – Verkehrswert): -1.444.398 € (≈ -61,4 %)

Art der Entschädigung: Schuldverschreibungen

- AöR begibt Schuldverschreibungen an Entschädigungsberechtigte
- Tilgung: 100 Jahre
- Gewährträgerhaftung Land Berlin
- Verzinsung: 3,5%
- Zulassung am regulierten Kapitalmarkt

Finanzierung der Vergesellschaftung

- Finanzierung nicht aus dem laufenden Landeshaushalt
- Wohnungen gehen auf eine AöR über
- Die AöR erhält künftig die Mieteinnahmen
- Daraus finanziert sie: Bewirtschaftung, Instandhaltung, Investitionen
  Zins und Tilgung der Entschädigung
- Das Land sichert die Finanzierung ab und stellt ggf. Startkapital
- Seriöse Schätzungen der Entschädigungshöhe 8–18 Mrd.

Vergesellschaftung ist kein dauerhaftes Zuschussgeschäft – sie refinanziert sich im Wesentlichen aus den Erträgen der Bestände

„Vergesellschaftung schafft keine einzige neue Wohnung!“



Studie rechnet vor

Bauen oder enteignen? Das bringt Mietern mehr

23.06.2026, Berlin

Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung – Berliner Banken warnen vor gravierenden Folgen für Mieter, Wohnungssuchende und den Wirtschaftsstandort

Eine gemeinsame Initiative für bezahlbaren Wohnraum von Berliner Sparkasse, Berliner Volksbank, Deutsche Kreditbank AG (DKB) und der Investitionsbank Berlin (IBB) fordert faktenbasierte Debatte über die Folgen einer Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände in Berlin.

- Für 13,5 Mrd € berechnet ein Gutachten des Kiel Instituts bis 2045 netto rund 14.000 zusätzliche Wohnungen.
- Die Angebotsmiete läge bei 32,6 €/m² (nominal, real ca. 25€).
- Die modellierte Dämpfung läge bei 1,1 Prozent

(Studie Kiel Institut, S. 100)

Wohnungsbestand der ‹Vergesellschaftungskandidaten› in Wohneinheiten (WE) 2018 und 2025, Spekulationsgewinne und Neubau

	2018	2025	Entwicklung	Spekulations-gewinn	Neubau
Vonovia SE	43.992	138.354	Übernahmen, u. a. von Deutsche Wohnen; Teilverkauf an Landes-eigene Wohnungsunternehmen (LWU) (14.750 WE)		
Deutsche Wohnen SE	111.500	0		15 Mrd. €	
Adler/ADO Proper-ties S.A.	22.218	17.504	Übernahme/Verschmelzung ADO und Adler, Teilverkauf an LWU	2 Mrd. €	
Covivio SE	15.970	17.744			2.000 WE
Heimstaden/Akelius	13.712	20.000	Übernahme von Akelius durch Heimstaden (2021), Gabriel Inter-national (2021) u. a.	2 Mrd. €	
Gabriel International	3.921	0		0,2 Mrd. €	
TAG Immobilien AG	9.110	100	korrigierte Schätzung; Wohnungen vor allem im Umland		
Grand City Properties S.A.	8.011	8.000	Verkauf von Eigentums-wohnungen geplant		
I-Wohnen/BGP	8.000	4.000	mehrmaliger Verkauf an Unilmmo Wohnen (2019), I-Wohnen (2025), Wohnungszahl korrigiert	0,5 Mrd. €	
Pears Global Real Estate	6.000	4.000	Verkäufe von Eigentumswohnun-gen + einzelnen Häusern	0,1 Mrd. €	
Hilfswerk-Siedlung GmbH	4.607	4.827			200 WE
D.V.I. GmbH	4.000	11.000	Zukäufe		
Blackstone	4.591	3.725*		< 0,1 Mrd. €	
Becker & Kries	2.884	3.000			100 WE
IMW Immobilien AG	4.245	4.000	Verkauf von Eigentums-wohnungen	< 0,1 Mrd. €	100 WE
Albert + Victoria Immo S.a.r.l	5.000	4.000	Verkäufe von Eigentumswohnun-gen + einzelnen Häusern	0,1 Mrd. €	
gesamt	~265.000	~240.000			

Quellen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2018); eigene Schätzung basierend auf den jeweils aktuellen Geschäftsberichten der Immobilienkonzerne; Zahlen zu Spekulationsgewinnen und Neubau geschätzt und gerundet

Vergesellschaftung und Suffizienz

- Vergesellschaftung ist das schnellste und zielführendste Mittel um der Wohnungskrise zu begegnen
- Wir brauchen Demokratisierung und Dekommodifizierung für Suffizienz und eine sozial-ökologische Transformation
- Ein wichtiger Hebel gegen den zunehmenden Rechtsruck

Danke!