

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2024)

Heft: 3

Artikel: Ist Vergesellschaftung obligatorisch? : Der Ausweg aus der Mietenspirale

Autor: Glänzel, Grischan

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1055148>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Ist Vergesellschaftung obligatorisch?

Der Ausweg aus der Mietenspirale

GRISCHAN GLÄNZEL

Diplom-Informatiker,
aktiv bei: Deutsche Wohnen & Co
enteignen



[ABB.1] Wahlkampf, 11.09.2021 /
Campagne électorale, 11.09.2021 /
Campagna elettorale, 11.09.2021
(Quelle: DWE/Ian Cassidy)

Warum steigen die Mieten in Berlin unaufhaltsam? Und was hilft dagegen? Die Wette auf hohe Mieten verschaffte den Immobilienkonzernen in den letzten Jahren hohe Gewinne. Dass der Wert des städtischen Bodens immer weiter steigt, liegt jedoch nicht an den Konzernen. Sie profitieren von leistungslosem Gewinn. Denn Stadtplanung und umgebende Bebauung sind die entscheidenden Faktoren für die Wertsteigerung. Die Initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» will dies mit Vergesellschaftung verhindern. Die Regierung ignoriert den Mehrheitswillen bisher. Doch damit will sich die Initiative nicht zufriedengeben.

Die Entwicklung der Mietpreise in Berlin in den letzten elf Jahren zeigt einen besorgniserregenden Trend: Die Angebotsmieten stiegen in diesem Zeitraum um über 200% [1]. Diese Entwicklung steht im engen Zusammenhang mit der Steigerung der Immobilienpreise in der deutschen Hauptstadt. Um die Hintergründe zu verstehen, ist es notwendig, einen umfassenden Blick auf den Immobilienmarkt und die Mechanismen zu werfen, die zu überhöhten Mieten führen.

Mietpreisentwicklung in Berlin: ein besorgniserregender Anstieg

Der Immobilienmarkt basiert genauso wie alle anderen privatwirtschaftlichen Märkte grundsätzlich darauf, dass durch Geschäftstätigkeit ein Profit erwirtschaftet werden soll. Wie auch in anderen Bereichen nimmt der Einfluss des Finanzka-

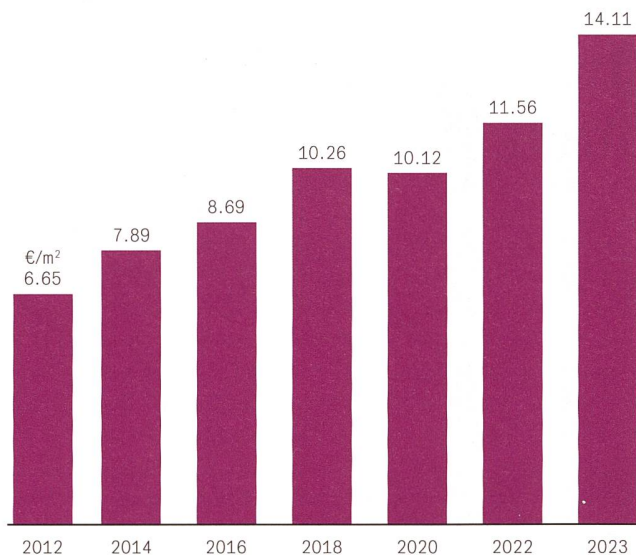
pitalismus immer weiter zu: Es drängen sich zunehmend mehr Investor:innen und Anleger:innen auf den Immobilienmarkt, oft auch in Form von Immobilienfonds. Dadurch nimmt der Verwertungsdruck weiter zu. Es wird für diese Akteur:innen immer wichtiger, auch kurzfristig eine hohe Rendite zu erwirtschaften [2].

Ob sich ein Investment lohnt, hängt bei Mietshäusern vor allem davon ab, welche Mieten verlangt werden können. Dabei wird wie auch bei Aktieninvestments darauf spekuliert, was die Zukunft bringt. Bei Mietimmobilien bedeutet das eine Spekulation darauf, welcher Mietpreis in Zukunft erhoben werden kann.

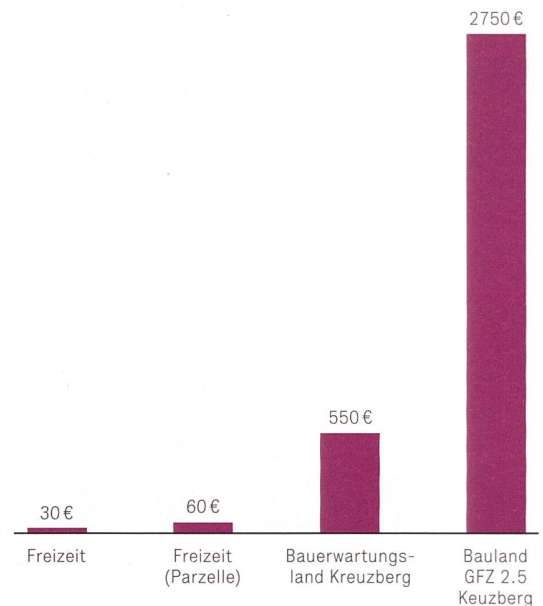
Oft werden vermietete Immobilien auf Pump gekauft, was bedeutet, dass Unternehmen Kredite aufnehmen, um in den Besitz von Immobilien zu gelangen. Nachdem sie den Kaufpreis bezahlt haben, sehen sich die Unternehmen gezwungen, die Mieten zu erhöhen, um ihre Kredite zu decken und die Gewinne zu erzielen, die sie ihren Aktionär:innen versprochen haben. Dieser Fokus auf Aktionär:inneninteressen und das Wetten auf Mietsteigerung führt zu einem Teufelskreis, in dem Mieten regelmässig steigen, ohne dass dies mit Modernisierung der Häuser in Verbindung steht oder die Lebensqualität der Mieter:innen verbessert wird.

[1] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin>

[2] vgl. Finanzialisierung, <https://www.finanzwende-recherche.de/unsere-themen/finanzialisierung/> (16.08.2023)



[ABB.1] Angebotsmieten in Berlin /
Prix des loyers à Berlin /
Affitti a Berlino
(Quelle: Deutsch Wohnen enteignen)



[ABB.2] Bodenkosten nach Nutzungsart (2018) /
Coût du terrain en fonction du type d'utilisation (2018) /
Costo dei terreni secondo il tipo di utilizzo (2018)
(Quelle: Deutsch Wohnen enteignen)

Hinzu kommt, dass nicht nur auf höhere Mieten spekuliert wird, sondern auch auf eine Steigerung des Grundstückswerts selbst. Denn durch steigende Grundstückswerte erhöht sich auch der Börsen-Wert der Unternehmen. Diese sind so mehr wert, können entsprechend mehr Kredite aufnehmen und noch mehr Wohnungen kaufen. Ein ewiger Aufwärtstrend – bis zu dem Punkt, an dem Mieten unbezahlbar werden und Verdrängung immer gravierende Ausmasse annimmt.

Doch wir wollen noch mal einen genaueren Blick auf das Anlageobjekt werfen und warum der Immobilienmarkt hier in mehrfacher Hinsicht besondere Probleme verursacht.

Boden bringt Rendite

Anders als etwa auf dem Markt für Smartphones wird bei Anlagen im Immobilienmarkt nicht auf die Geschäftsidee gewettet, sondern auf das Objekt selbst. Es ist dabei überhaupt nicht wichtig, ob jemand besonders gute Häuser baut oder besonders zufriedenen Mieter:innen hat. Warum ist dies so? Wohnraum eignet sich sehr gut als direktes Anlageobjekt, weil er deutlich länger hält als Smartphones. Der Grund und Boden, auf dem der Wohnraum steht, hält sogar «unendlich» lang.

Boden ist dabei eine begrenzte Ressource. Ein höheres Angebot an Boden kann nicht erzeugt werden. Auch kann Boden nicht substituiert werden, es kann nicht wie beispielsweise bei einem Auto stattdessen auch der ÖPNV genutzt werden. Die Nachfrage nach Boden steigt in einer wachstumsorientierten Wirtschaft ständig; bei höherer Nachfrage steigt also automatisch der Preis.

[3] <https://de.wikipedia.org/wiki/Grundrententheorie>

[4] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Zeit-Baupreise.asp?Ptyp=400&Sageb=61002&creg=BBB&anzwer=5>

[5] siehe Bodenrichtwert 2.5 GFZ Bergmannkiez 2009–2019: <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris>

[6] Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, S.33, S.39, S.41: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-1700.pdf

Boden und die darauf erbauten Immobilien sind dazu im wahren Wortsinn immobil, unbewegliche/unverrückbare Güter. Gibt es also z.B. in einem Stadtviertel eine lokale Knappheit, kann diese nicht durch (ein allgemein höheres Angebot oder) ein Angebot in einem anderen Viertel ausgeglichen werden. Der Wert einer Immobilie ergibt sich auch laut Makler:innen aus: «Lage, Lage, Lage.»

Und das, was die konkrete urbane Lage so attraktiv macht, ist in 99% der Fälle die von anderen Akteur:innen beeinflusste Bebauung.

Dadurch entsteht ein leistungsloser Gewinn für die Eigentümer:innenschaft, die sogenannte Grundrente [3].

Es sind eben nicht, wie oft behauptet, die Baukosten, die in urbanen Räumen die grösste Preissteigerung im Immobiliensegment verursacht haben. Diese stiegen in Berlin in den 2010er-Jahren um rund 30% [4]. Es ist der Boden in Innenstadtlagen, dessen Preis z.B. im Berliner Bergmannkiez in der gleichen Zeit um 1000% stieg [5].

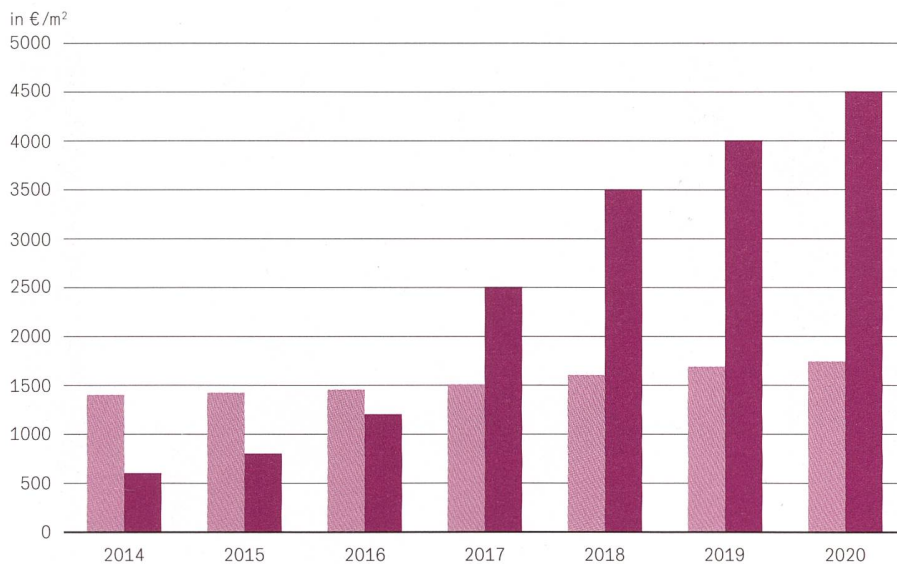
Privatisierte Gewinne, sozialisierte Ausgaben

Die Akteur:innen, die jene umfassende Bebauung massgeblich beeinflussen, sind staatlich. Ohne Zuwegung, ohne anliegende Medien, ohne umgebende öffentliche Infrastruktur wie Schulen und kulturelle Einrichtungen ist ein Ort deutlich weniger attraktiv.

Mehr noch: Durch die Stadt- und Regionalplanung wird der Wert eines Grundstücks direkt und am stärksten beeinflusst. Ein Grundstück in Kreuzberg, das laut Bebauungsplan mit einem Mietshaus bebaut werden darf, hat einen um 10'000% höheren Bodenrichtwert als eine Sportfläche [6].

Eine Eigentümer:innenschaft, dessen innerstädtische Sportfläche in Bauland umgewandelt werden würde, hätte also innerhalb eines Tages ein Wertzuwachs von 10'000%.

Fast aller Wert des Bodens entsteht aus Verwaltungshandeln, Knappheit und umgebender Bebauung. Warum sollten die Gewinne daraus privatisiert werden dürfen?



[ABB.3] Bodenpreise und Baukosten in €/m² /
 Prix du terrain et coûts de construction en €/m² /
 Prezzo dei terreni e costi di costruzione in €/m²
 (Quelle: Deutsch Wohnen enteignen)

■ Baukosten ■ Bodenrichtwert Bergmannkiez

Ökonomischer Anreiz ohne Lenkungswirkung

Ökonom:innen argumentieren an dieser Stelle gerne mit der Lenkungswirkung der Preise: Schliesslich werde doch mit hohen Preisen die Information transportiert, dass sich hier der Kapitaleinsatz lohne und damit ein Anreiz dafür geschaffen werde, dass bessere Artikel, die beste Idee oder die beste Geschäftsorganisation produziert werden.

Doch im Fall des Bodens ergibt sich der Wertzuwachs nicht aus dem Handeln der Investor:innen. Das Kapital, das zum Kauf von Boden aufgewandt wird, führt auch nicht zu besseren Produkten. Denn der Boden selbst ist völlig vom menschlichen Zutun unabhängig. Es bedarf auch keiner guten Idee, dass man den Boden nutzt.

Dass mit dem Boden Rendite gemacht werden kann/darf, bringt also die Wirtschaft überhaupt kein bisschen voran. Keine Innovation, kein Wachstum, keine Entwicklung.

Stattdessen ist der Handel mit Boden kontraproduktiv. Dadurch, dass sich der Wert völlig ohne eigenes Zutun vermehrt, entsteht der Anreiz, den Boden und die darauf stehenden Gebäude verfallen zu lassen. Weil sich so mit Einsatz weniger Mittel viel Profit erwirtschaften lässt.

Die Notwendigkeit der Vergesellschaftung für bezahlbare Mieten

Angesichts dieser Zusammenhänge ist die Frage nach der Vergesellschaftung von Immobilien obligatorisch. Nur Vergesellschaftung kann den Teufelskreis der Mietpreiserhöhungen nachhaltig durchbrechen, indem sie den Verwertungsdruck, der sonst auf den Immobilien lastet, dauerhaft entfernt. Nur Boden in öffentlicher Hand ermöglicht eine Stadt- und Regionalplanung ohne leistungslose Gewinne für Privatunternehmen. Nur vergesellschafteter Boden entfernt die kontraproduktiven Anreize zur Spekulation mit Immobilien.

Durch Vergesellschaftung könnten Mieten so gestaltet werden, dass sie dem tatsächlich Leistbaren der Mieter:innen entsprechen. Die Einnahmen aus Mieten könnten dazu genutzt werden, Wohnungen zu verbessern, Instandhaltung durchzu-

führen und die Lebensqualität für alle zu erhöhen. Dies würde nicht nur den sozialen Frieden fördern, sondern auch langfristig zu einer nachhaltigen und gerechten Stadtentwicklung beitragen.

Die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen

Genau zu diesem Zweck, nämlich der Vergesellschaftung von Wohnungen, hat sich die Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen 2018 zusammengefunden. Ziel ist es, grosse Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin zu vergesellschaften. Laut aktuellen Schätzungen würden ca. 240'000 Berliner Wohnungen unter dieses Begehren fallen. Deutsche Wohnen ist dabei die grösste Akteur:in (ca. 100'000 Wohnungen in Berlin) und fällt immer wieder durch besonders mieter:innenunfreundliche Verwaltung der Häuser auf. Deutsche Wohnen wurde daher zum Namensgeber der Initiative.

Deutsche Wohnen & Co. enteignen (DWE) hat den Volksentscheid (der in Deutschland nur auf Landesebene möglich ist) als Methode gewählt, um dem politischen Ziel Ausdruck zu verleihen.

Die Berliner Regierung wurde 2021 im Rahmen eines Beschlussvolksentscheides dazu aufgefordert, ein Gesetz zu erlassen, um die Vergesellschaftung in Gang zu setzen. Grundlage dieses Gesetzes soll der Artikel 15 des deutschen Grundgesetzes sein. Dieser erlaubt es, Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zu vergesellschaften, wurde in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland aber noch nie angewendet.

Organisierung und politischer Erfolg

Für Berliner Volksentscheide müssen zunächst 20'000 gültige Unterschriften für die Durchführung des Volksbegehrens und später 171'783 Unterschriften für die Durchführung eines Volksentscheides gesammelt werden. 2019 wurde die erste Hürde genommen, 2021 wurde mit rund 360'000 Stimmen die zweite gemeistert.

[ABB. 2] Sammelauftakt
1. Sammelphase: Frontplakat
Alexanderstrasse Berlin,
06.04.2019 /
Coup d'envoi de la collecte –
1^{re} phase de collecte: affiche
Alexanderstrasse Berlin,
06.04.2019 /
Comincia la raccolta firme,
prima fase: striscione
su Alexanderstrasse, Berlino,
06.04.2019
(Quelle: DWE/Ian Cassidy)



[ABB. 2]



[ABB. 3]

[ABB. 3] Wahlkampf, 03.09.2021 /
Campagne électorale, 03.09.2021 /
Campagna referendaria, 03.09.2021
(Quelle: DWE/Ian Cassidy)

[ABB. 4] Wahlkampf in Lichtenberg,
Gruppenfoto Rathaus Lichtenberg,
23.06.2021 / Campagne électorale
à Lichtenberg, photo de groupe
Mairie de Lichtenberg, 23.06.2021 /
In campagna a Lichtenberg, foto di
gruppo Municipio di Lichtenberg,
23.06.2021 (Quelle: DWE/Ian Cassidy)



[ABB. 4]

Ein wichtiger Baustein für den Erfolg war dabei die grosse Basis von bis zu 1000 Aktivist:innen, die in der ganzen Stadt Unterschriften sammelten und eine öffentlichkeitswirksame Kampagne anstiessen.

Noch 2021 fand dann der Volksentscheid statt und erreichte mit 57.6% Zustimmung eine deutliche Mehrheit.

Doch trotz einer linken Berliner Regierung passierte zunächst nicht viel. Die Koalition aus SPD, Grünen und Linken konnte sich nicht auf die Ausarbeitung des Gesetzes einigen. Um den Koalitionsfrieden zu wahren, aber auch um die eigenen Wähler:innen nicht zu verprellen, stimmte die SPD zumindest zu, eine Expert:innenkommission einzusetzen, um zu prüfen, ob ein solches Gesetz verfassungskonform sei.

2023 verkündet die Kommission: Ja, ein solches Gesetz ist verfassungskonform. Doch die inzwischen gewählte CDU-SPD-Koalition weigert sich bis heute, ein Gesetz schreiben zu lassen.

Diese strategische Verschleppung des Volksentscheids nimmt die Initiative nicht hin. Deutsche Wohnen & Co. enteignen wird jetzt unter dem Motto «Unser Berlin, unser Zuhause, unser Gesetz!» wieder aktiv.

2024 beginnt ein zweiter Volksbegehrensprozess. Diesmal wird die Initiative mithilfe der Ergebnisse der Expert:innenkommission selbst ein Gesetz schreiben. Über dieses soll in einem neuen Volksbegehren abgestimmt werden.

Sollte der Prozess auch diesmal erfolgreich sein, könnte die Regierung nicht weiter auf Zeit spielen.

Das Gesetz wäre dann verbindlich beschlossen und der Weg zur Vergesellschaftung geebnet.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

[dwenteignen.de](https://www.dwenteignen.de)

Angebotsmieten / Prix des loyers / Affitti sul mercato:
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin>

Bodenpreise / Prix des terrains / Prezzi dei terreni:
siehe Bodenrichtwert 2.5 GFZ Bergmannkiez 2009–2019:
<https://fbinter.stadt-berlin.de/boris>
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Zeit-Baupreise.asp?Ptyp=400&Sageb=61002&creg=BBB&anzwer=5>

Kosten/Nutzung / Coûts_Utilisation / Costi_utilizzo: Im-mobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, S.33, S.39, S.41:
https://www.berlin.de/gutachterausschuss/_assets/amarktinformationen/amarktanalyse/04-03-010-1700.pdf

KONTAKT

glanzel@gmx.de

RÉSUMÉ

La collectivisation est-elle obligatoire ?

Au cours des 11 dernières années, les loyers ont doublé à Berlin. Cette hausse ne s'explique pas par une amélioration équivalente du confort des logements. Elle est en revanche étroitement liée au renchérissement des prix de l'immobilier dû à l'augmentation considérable de la valeur des terrains au centre-ville, sur lesquels se trouvent les appartements. Le sol est immobile, limité et rien ne peut le remplacer : une augmentation de la demande entraîne donc automatiquement une hausse des prix. La valeur du terrain augmente indépendamment des interventions des propriétaires immobiliers, mais est influencée significativement par l'action des pouvoirs publics et les constructions avoisinantes, ce qui génère un gain sans effort pour les propriétaires.

Le fait que le sol puisse/doive faire l'objet d'un rendement ne sert en rien l'économie, car il n'en résulte aucune innovation, aucune croissance, aucun développement.

Dans ce contexte, la collectivisation de l'immobilier s'avère être l'instrument le plus efficace pour briser le cercle vicieux de la hausse des loyers et garantir des logements abordables. L'initiative «Deutsche Wohnen & Co enteignen» («Exproprier Deutsche Wohnen & Co») demande le rachat par les pouvoirs publics des grandes sociétés immobilières à Berlin. Bien qu'un référendum sur la question ait reçu un important soutien populaire, le gouvernement régional a hésité à promulguer une loi en ce sens. Avec cette initiative, un second processus est aujourd'hui lancé dans le but de créer une loi contraignante qui concrétise la volonté politique de la population.

RIASSUNTO

È obbligatorio «socializzare» gli immobili?

Negli ultimi undici anni, a Berlino il valore delle pigioni offerte sul mercato è raddoppiato, un fenomeno strettamente legato all'aumento dei prezzi degli immobili. L'incremento degli affitti non è dovuto a un corrispondente miglioramento del comfort abitativo, ma piuttosto all'enorme aumento del valore dei terreni, nel centro città, sui quali si trovano gli edifici residenziali. Poiché il suolo è un bene immobile, limitato e insostituibile, un aumento della domanda conduce automaticamente a un innalzamento dei prezzi. Il valore dei terreni aumenta a prescindere dall'azione dei proprietari degli immobili. Determinante per il valore dei fondi sono l'azione dello Stato e le costruzioni circostanti: i proprietari ricavano il loro utile senza dover offrire alcun servizio.

Il fatto che si possa trarre profitto dai terreni non giova in nessun modo all'economia. Non porta innovazioni, crescita o sviluppi positivi di sorta.

Per questo, espropriare e «socializzare» gli immobili è lo strumento più funzionale per rompere il circolo vizioso dell'aumento delle pigioni e garantire l'accessibilità dello spazio abitativo. L'iniziativa «Deutsche Wohnen & Co enteignen» promuove l'idea di espropriare i grandi gruppi immobiliari attivi a Berlino. Una netta maggioranza della popolazione ha sostenuto un referendum in tale senso, ma le autorità hanno temporeggiato nel legiferare. L'iniziativa sta quindi portando avanti una seconda procedura per adottare una legge vincolante che compia la volontà popolare.