NVwZ-Editorial Heft 23/2026

Die Chimäre der Vergesellschaftung

Die Debatte um die Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen erreicht einen neuen Höhepunkt. Das Sondierungspapier von Linken, Grünen und SPD sieht eine Vergesellschaftung der Bestände Berliner Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen vor. Die Entschädigung soll auf 16 Mrd. Euro begrenzt werden.





Die Pläne erweisen sich schon aus rechtlichen und finanziellen Gründen als nicht umsetzbar. Die geplante Entschädigungsgrenze von 16 Mrd. Euro dürfte verfassungsrechtlich kaum Bestand haben. Die Eigentumsgarantie verlangt auch bei einer Vergesellschaftung eine angemessene, am Verkehrswert orientierte Entschädigung. Auch das Berliner Vergesellschaftungsrahmengesetz setzt den Verkehrswert als Ausgangspunkt fest. Zudem steht dem Vorhaben die Finanzierbarkeit entgegen: Bereits ab Entschädigungssummen von 11 Mrd. Euro drohen laut Berliner Rechnungshof Defizite bei der Bewirtschaftung. Damit gefährdet selbst der Ansatz von 16 Mrd. Euro die Vorgaben des Sondierungspapiers, fiskalische Risiken zu minimieren. Auch eine langjährige Streckung der Zahlungen löst das Problem nicht: Es drohen Zuschüsse in Milliardenhöhe und dauerhafte Mieterhöhungen. Die Vergesellschaftung steckt damit in einem Zielkonflikt: Eine mietenverträgliche Entschädigung birgt erhebliche verfassungsrechtliche Risiken; eine am Verkehrswert orientierte Entschädigung belastet den Landeshaushalt dauerhaft.

Nun interveniert der Bund ordnungspolitisch. Art. 15 GG eröffnet zwar ausdrücklich die Möglichkeit der Vergesellschaftung und bringt damit die wirtschaftspolitische Offenheit des Grundgesetzes zum Ausdruck. Als bislang nicht angewandtes „Verfassungsfossil" ist Art. 15 GG jedoch auslegungsbedürftig. Nachdem die Bundesregierung bereits im Juli 2026 ein Gesetz zur Einschränkung landesrechtlicher Vergesellschaftungen nach Art. 15 GG angekündigt hatte, stellte Bundesinnenminister *Dobrindt* Anfang November die Eckpunkte des Investitionsschutzgesetzes vor. Danach sollen Entschädigungen zum vollen, durch ein unabhängiges Gutachten ermittelten Verkehrswert erfolgen und unmittelbar sowie vollständig in Geld geleistet werden. Zudem soll eine Vergesellschaftung nur als letztes Mittel (ultima ratio) zulässig sein. Die Länder müssten nachweisen, dass mildere Maßnahmen wie kommunaler Neubau oder staatliche Förderungen ausgeschöpft wurden und erfolglos blieben. Mit dem Gesetzentwurf will der Bund einen einheitlichen Rechtsrahmen für Vergesellschaftungen schaffen, um die Rechts- und Wirtschaftseinheit in Deutschland zu wahren und bundesweit einheitliche Maßstäbe für den Schutz privaten Eigentums zu garantieren. Dabei setzt der Bund gerade nicht auf ein Verbot der Vergesellschaftung. Vielmehr macht der Bund klare Vorgaben, um eine bislang nicht angewandte Verfassungsnorm rechtlich handhabbar zu machen.

Die Berliner Vergesellschaftungspläne werden an diesen Maßstäben scheitern. Was in Berlin als Lösung der Wohnungsfrage verkauft wird, erweist sich damit als wohnungspolitische Chimäre. Denn das Wohnungsproblem lässt sich nicht durch staatliche Übernahmen lösen. Mit dem Investitionsschutzgesetz zieht der Bund klare Grenzen, beendet die politische Symbolpolitik und schafft verlässliche Spielregeln für Eigentümer und Investoren.

Rechtsanwalt Professor Dr. Mathias Hellriegel und Rechtsanwältin Franziska Wortmann, LL.M., Berlin