NZZ

ERKLÄRT

Die Linkspartei will Wohnungen in Berlin verstaatlichen. Doch die juristischen Risiken sind gross

Die deutsche Verfassung erlaubt es, Grund und Boden zu vergesellschaften. Angewandt hat die Norm noch niemand. Nach dem Sieg der Linkspartei könnte Berlin der erste Testfall werden, mit offenem Ausgang. Die Rechtslage erklärt.

Sebastian Lange, Berlin 22.09.2026, 18.00 Uhr 5 Leseminuten



Bezahlbarer Wohnraum in Berlin ist knapp. Die Linkspartei möchte das Wohnen durch Verstaatlichung erschwinglicher machen. Im Bild: Hochhäuser im Ortsteil Mitte.

Sabine Gudath / Imago

Inhaltsverzeichnis

Das Urteil der Expertenkommission

Berlin erliess nur ein Rahmengesetz

Der Bund mischt sich ein

Jahre der Ungewissheit

Elif Eralp zeigte keine Zweifel daran, dass sie in Berlin etwas tun will, was es in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland so noch nicht gab. Die Spitzenkandidatin der bei der Berlin-Wahl siegreichen Linkspartei

forderte am Montag erneut, Immobilienunternehmen zwangsweise zu verstaatlichen.

Werbung

Bei einem Medientermin sagte Eralp, dass der Volksentscheid des Jahres 2021 einen «demokratischen Auftrag» darstelle, Wohnungen von Unternehmen wie Deutsche Wohnen oder Vonovia zu übernehmen. Damals hatte eine Mehrheit sich in einer landesweiten Abstimmung dafür ausgesprochen, dass der Senat ein Gesetz zur Vergesellschaftung grosser Wohnungsbestände erarbeitet. Rechtlich bindend ist der Entscheid allerdings nicht.

«Vergesellschaftung» ist hier der einschlägige Rechtsbegriff: Artikel 15 des Grundgesetzes erlaubt es, Grund und Boden in Gemeineigentum überzuführen. In der politischen Debatte aber war «Enteignung» das Schlagwort, das die Gemüter erhitzte – so nannte sich auch die Initiative für den Volksentscheid «Deutsche Wohnen und Co. enteignen». Jeder wusste damit, worum es ging: mit einem radikalen Eingriff in den Markt Wohnen in Berlin wieder erschwinglich zu machen.

Die Linkspartei zeigt sich entschlossen, Enteignungen in möglichen Koalitionsverhandlungen mit Grünen und Sozialdemokraten durchzusetzen. «Ich werde mit diesem klaren Ziel in die Verhandlungen gehen und dafür sorgen», sagte Eralp.

Könnte eine linke Landesregierung also umgehend loslegen mit den Enteignungen? Ein genauerer Blick auf die Rechtslage zeigt, dass es so einfach nicht ist.

Das Urteil der Expertenkommission

Nach dem Volksentscheid setzte der damalige Senat aus SPD, Grünen und Linkspartei eine Expertenkommission ein. Unter Vorsitz der

früheren sozialdemokratischen Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin kam das dreizehnköpfige Gremium im Juni 2023 zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin grosse Wohnungsunternehmen grundsätzlich vergesellschaften dürfe.

Werbung

Das Land habe die Gesetzgebungskompetenz, und Wohnungsbestände seien «Grund und Boden» im Sinne des Grundgesetzes. Wie sich zeigte, liegt die juristische Tücke jedoch im Detail. Die Kommission traf in einigen entscheidenden Fragen zwar Mehrheitsentscheidungen, doch gab es zum Teil auch einen Dissens, der dazu führte, dass mit dem Bericht Sondervoten veröffentlicht wurden, also abweichende Meinungen von Kommissionsmitgliedern.

Und dieser juristische Dissens deutet auf das Risiko hin, dass Klagen betroffener Unternehmer zum Scheitern der Vergesellschaftung führen könnten.

So war in der Kommission umstritten, ob bei einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 Grundgesetz die Verhältnismässigkeit geprüft werden muss. Die Verhältnismässigkeit ist ein bedeutendes Rechtsprinzip, das vom Staat fordert, bei jedem Eingriff in die Rechte von Bürgern zu prüfen, ob dieser wirklich erforderlich ist, um ein bestimmtes Ziel zu erreichen.

Im Streit um Vergesellschaftungen geht es darum, ob der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin nicht auch mit milderen Mitteln gelindert werden könnte: mit mehr Neubauten beispielsweise oder dem Ankauf von Wohnungen wie im Jahr 2021. Damals erwarben die öffentlichen Wohnungsgesellschaften fast 15 000 Immobilien von den privaten Unternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia – für 2,46 Milliarden Euro.

Noch tiefer ging der Dissens in der Kommission bei der im Fall einer Vergesellschaftung zu zahlenden Entschädigung. Die Mehrheit hielt einen Preis auch deutlich unter dem Marktwert für zulässig, eine Minderheit wollte aber am Marktwert festhalten und allenfalls Abschläge zulassen.

Werbung

Was dieser Unterschied bedeutet, rechnete im Jahr 2024 der Landesrechnungshof vor: Bei einer Entschädigung zum Marktwert kämen rund 42 Milliarden Euro an Kosten auf das Land Berlin zu, nach dem Modell der Kommissionsmehrheit 8 bis 11 Milliarden. Aber selbst dann seien dauerhafte Haushaltsdefizite zu erwarten.

Berlin erliess nur ein Rahmengesetz

Die spätere, jetzt abgewählte Koalition unter dem Regierenden Bürgermeister Kai Wegner zog aus dem Kommissionsbericht ihre eigenen Schlüsse. Statt eines Vergesellschaftungsgesetzes beschloss das Abgeordnetenhaus im März 2026 nur ein Rahmengesetz. Dieses Vorgehen war möglich, weil der eben nicht bindende Volksentscheid die Regierung rechtlich nur dazu verpflichtet, sich ernsthaft mit dem Anliegen zu befassen.

Das Rahmengesetz legt fest, unter welchen Bedingungen vergesellschaftet werden darf: So muss die Entschädigung sich am Marktwert orientieren – darf aber darunter bleiben –, und der Landeshaushalt darf nicht auf Dauer erheblich belastet werden. Das Gesetz überträgt keine einzige Wohnung dem Staat. Auch tritt es ohnehin erst zwei Jahre nach seiner Verkündung in Kraft – Zeit, die eine Prüfung durch das Bundesverfassungsgericht ermöglichen soll.

Kritiker sahen darin von Anfang an eine Verzögerungstaktik. Der Senat wolle «ein Gesetz vorschlagen, an dessen Verfassungskonformität er selbst offen zweifelt und das er daher in Karlsruhe prüfen lassen möchte

mit der kaum verhohlenen Hoffnung, dort würden die Zweifel geteilt», schrieb der Jurist Daniel Haefke im «Verfassungsblog».

Eine neue Mehrheit im Berliner Landesparlament könnte das zwar ändern, sie müsste aber in jedem Fall ein eigenes Vergesellschaftungsgesetz beschliessen. Gegen Enteignungen nach diesem Gesetz würden Unternehmen dann ziemlich sicher klagen. Ausgang: offen.

Der Bund mischt sich ein

Im Sommer dieses Jahres schaltete sich dann auch die Bundesregierung in den Streit um Vergesellschaftungen ein – und erklärte, sie wolle einem solchen Vorhaben einen Riegel vorschieben. Die Koalition aus Unionsparteien und SPD beschloss im Juli, per Bundesgesetz festzuschreiben, dass Länder private Mietwohnungen nicht mehr vergesellschaften dürfen.

Nach dem Wahlsieg der Linken am Sonntag kündigte Bundeskanzler Friedrich Merz an, das Vorhaben zu beschleunigen; ein erster Entwurf werde bereits vorbereitet. Merz sagte, es gehe vor allem darum, «an die internationalen Investoren eine klare Botschaft zu senden, die da lautet: Es gibt in Deutschland keine Enteignungen von privatem Eigentum».

Der Bund stützt sich darauf, dass die Vergesellschaftung zur konkurrierenden Gesetzgebung gehört: Regelt er etwas per Gesetz, können die Länder dies nicht mehr tun. Doch genau hier liegt das Problem. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts entfaltet ein Bundesgesetz, dessen alleiniger Zweck es ist, den Ländern die Gesetzgebungskompetenz zu nehmen, diese Wirkung nicht.

Ausserdem muss der Bund begründen, warum eine bundeseinheitliche Lösung erforderlich ist. Ob die Sorge, Investoren könnten durch Vergesellschaftungen vergrault werden, dafür reicht, ist offen – einen vergleichbaren Fall hat Karlsruhe nie entschieden.

Jahre der Ungewissheit

Selbst wenn sich Linke, Grüne und SPD in Berlin auf eine Zusammenarbeit einigen sollten, dürfte es lange dauern, bis die erste Wohnung den Eigentümer wechselt. Das Berliner Rahmengesetz gilt erst ab 2028, und ein darauf gestütztes Gesetz, das auch die Höhe der

Entschädigungen regelt, müsste erst noch beschlossen werden. Danach wären ausserdem Klagen und spätere Verfassungsbeschwerden der Immobilienunternehmen sicher; parallel würde ein Streit zwischen dem Bund und dem Land Berlin ausgetragen.

Die rechtliche Unsicherheit ist damit so gross wie selten bei einem politischen Vorhaben. Artikel 15 Grundgesetz wurde bislang nie angewandt, und daher gibt es keine Rechtsprechung, die Orientierung bieten könnte. Ob eine Vergesellschaftung verhältnismässig ist, was sie kosten darf und ob der Bund sie verbieten kann: Auf keine dieser Fragen gibt es heute eine verlässliche Antwort.

Die Ankündigung der Linkenpolitikerin Elif Eralp kündigt deshalb schlimmstenfalls eine lange Phase der Unsicherheit für den Wohnungsmarkt an. Denn welcher Immobilienunternehmer soll in Wohnungen investieren, wenn über Jahre offenbleibt, ob und zu welchem Preis sie ihm womöglich wieder genommen werden?