

Was Vergesellschaftung kostet

Zahlen und Mythen



Inhalt

1. Warum werden verschiedene Entschädigungshöhen genannt?	3
2. Wie hängen Entschädigungssumme und Mietpreis zusammen?	4
3. Die unterschiedlichen Zahlen für die Entschädigung im Detail	7
8 Milliarden	7
36 Milliarden	9
29 Milliarden	10
18 Milliarden	11
20 Milliarden	11
11 Milliarden	11
1 Euro	12
4. Fazit	13

Anhang

Anhang 1: Die Berechnung der Miete aus der Entschädigung im Detail	14
Anhang 1.1: Abweichungen von der Rechnung des Senats	15
Anhang 1.2: Zinssätze	15
Anhang 1.3: Kreditkosten	16
Anhang 1.4: Von den Kreditkosten zur monatlichen Nettokaltmiete	17
Anhang 2: Details der Rechnung nach dem Faire-Mieten-Modell	18
Anhang 3: Berechnung der leistungslosen Wertsteigerung	20
Anhang 4: Details zur Berechnung nach dem Bewertungsgesetz des Bundes	22



1. Warum werden verschiedene Entschädigungshöhen genannt?

Die rechtliche Grundlage für die Entschädigung ist Artikel 15 des Grundgesetzes. Dieser legt fest, dass für die Überführung in Gemeineigentum „ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt“ erlassen werden muss. Dabei soll die Entschädigung nach Artikel 14 „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten“ bestimmt werden. Die Beteiligten mit ihren Interessen sind nun einerseits die Allgemeinheit, also alle Berliner*innen und andererseits die Wohnungsunternehmen, die enteignet werden sollen. Mehr ist zur Entschädigungshöhe nicht geregelt. Das Bundesverfassungsgericht sagt, dass der Gesetzgeber bei der Entschädigung für Enteignungen einen weiten Ermessensbereich hat. Der politische Spielraum ist also besonders groß. Da es auf Bundesebene zu Artikel 15 kein Gesetz gibt, kann das Land Berlin ein Vergesellschaftungsgesetz und auch seine Vorstellungen von einer gerechten Interessensabwägung, relativ weitgehend selbst und neu bestimmen. Es steht also noch nicht fest, mit wieviel Geld die Wohnungsunternehmen entschädigt werden müssen. Wir rufen daher alle Berliner*innen dazu auf, ihre Gerechtigkeitsvorstellungen bei dieser Interessensabwägung einzubringen. Durch eine laute öffentliche Debatte können wir den Senat dazu bewegen, beim Entwurf dieses Gesetzes die wirklichen Interessen der Allgemeinheit ernstzunehmen.



2. Wie hängen Entschädigungssumme und Mietpreis zusammen?

Die Entschädigung könnte vollständig aus den Mieten refinanziert werden, ohne den Landeshaushalt zu belasten.

Hält man sich an diese Vorgabe, kann man abschätzen, welche Entschädigungshöhe durch welche Miethöhe finanziert werden kann. So könnten nach unserem Modell zum Beispiel 8 Milliarden Entschädigung mit einer durchschnittlichen Miete von 3,70 €/m² bezahlt werden. Will man dagegen bei der vom Senat angegebenen durchschnittlichen Miete bei DW & Co von 6,71 €/m² bleiben¹, könnte man davon eine Entschädigung von 24 Milliarden bezahlen.

Was steckt dahinter?

Zunächst ist wichtig: Wer Häuser zu einem nicht zu teuren Preis kauft oder enteignet, erwirbt bleibende Werte und wird immer reicher. Neben dem Sachwert der Häuser erhält Berlin die Miete als ständige Einnahmequelle. Deswegen macht es keinen Sinn zu fragen, wie viele Kitaplätze das Land stattdessen mit der Entschädigungssumme bezahlen könnte. Kitaplätze müssen durch Steuern finanziert werden. Ganz anders die Enteignung von Häusern. Diese kann man so gestalten, dass sie keine Steuern kostet und durch Mieteinnahmen gedeckt werden kann. Den Teil der Mieten, der nicht für die Bewirtschaftung benötigt wird, den Teil, der vorher in den Taschen von Privatinvestoren verschwunden ist, können wir also dazu benutzen, die Entschädigung abzubezahlen. Damit nicht genug: Wir könnten ihn nach der Abzahlung sogar für Neubau nutzen. Andere gesellschaftliche Investitionen müssen also keineswegs in Konkurrenz zur Enteignung stehen, im Gegenteil.

1) Diese durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 berechnete der Senat aus Daten der zu vergesellschaftenden Unternehmen mit Angaben. Dadurch wurden 89% der zu vergesellschaftenden Wohnungen in den Wert einberechnet.

Nun werden Mieten monatlich gezahlt, während die Entschädigung bei der Enteignung auf einen Schlag fällig wird. Wie kommt das Land Berlin an diese Summe? Normalerweise werden Immobilienkäufe kreditfinanziert. Das selbe haben wir für die Enteignung vorgesehen: Das Land Berlin und der zukünftige Träger der enteigneten Häuser, eine Anstalt öffentlichen Rechts, sollen Kredite aufnehmen, um die Eigentümer zu entschädigen. Soll der Berliner Haushalt durch die Entschädigung nicht belastet werden, müssen dabei die Kreditkosten - also Zinsen und Kredittilgung - von den Mieteinnahmen mitgedeckt werden. Insgesamt müssen dann von der Miete bezahlt werden:

$$\begin{aligned} & \text{Instandhaltungskosten} \\ & + \\ & \text{Mietausfallwagnis} \\ & + \\ & \text{Verwaltungskosten} \\ & + \\ & \text{Zinsen und Tilgungszahlungen für die Entschädigung} \\ & = \\ & \text{Mieteinnahmen} \end{aligned}$$

Kennen wir einerseits Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten und andererseits die Kreditbedingungen, können wir einen Zusammenhang zwischen der Entschädigungshöhe und der entsprechend notwendigen Miethöhe herstellen. Das heißt, wir können aus der Miete die Entschädigung berechnen und umgekehrt.

Sollte sich die Zahl der Wohnungen noch weiter erhöhen, weil sich weitere Unternehmen mit über 3000 Wohnungen finden, wirft das keine neuen Finanzierungsprobleme auf. In unserem Modell stehen den erhöhten Entschädigungskosten entsprechend erhöhte Mieteinnahmen gegenüber. Die Enteignung trägt sich in unserem Modell - unabhängig von der Anzahl der enteigneten Wohnungen – selbst. Wichtig für die Berliner*innen ist nur, dass pro Wohnung nicht zu hoch entschädigt wird, weil sonst die Miete entsprechend erhöht werden müsste.

In *Tabelle 1* finden sich Beispiele für den so vorgegebenen Zusammenhang zwischen Miethöhe und Entschädigung.

Tabelle 1:

	Entschädigungssumme	Nettokaltmiete
Senat: Marktpreis	36 Milliarden	8,87 € /m ²
Senat: Marktpreis mit Abzügen	29 Milliarden	7,53 € /m ²
Nettokaltmiete 2018²	24 Milliarden	6,71 € /m ²
Senat korrigiert: Kaufpreis + Investitionen	18 Milliarden	5,53 € /m ²
Steuerrechtliche Bewertung	11 Milliarden	4,23 € /m ²
Faire-Mieten-Modell	8 Milliarden	3,70 € /m ²
Symbolische Entschädigung	1 Euro	2,13 € /m ²

Diesen Zusammenhang zwischen Miete und Entschädigung berechnen wir bis auf zwei Ausnahmen mit den Annahmen des Senats aus der 2019 veröffentlichten Amtlichen Kostenschätzung von unserem Volksbegehren.³ Unsere Anpassungen: Wir bezahlen sämtliche Kredite - also die ganze Entschädigungssumme statt nur einen Teil - aus den Mieten zurück und wir vernachlässigen Nebenkosten des Enteignungsprozesses (Details zur dieser Rechnung in [Anhang 1](#)). Wir beschäftigen uns zwar bereits mit kostengünstigeren und sinnvolleren Konzepten zur Finanzierung, möchten uns mit diesem Papier aber zunächst an das Senatsmodell anlehnen und so die Debatte vereinfachen. Wichtig ist uns, den Zusammenhang zwischen Entschädigung und Miete grundsätzlich verständlich zu machen und zu zeigen, in welchen Größenordnungen wir uns dabei bewegen.

2) Hier wird die vom Senat 2019 abgeschätzte damals annäherend aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 im vergesellschafteten Bestand herangezogen.

3) Die Erläuterungen des Senats zu seiner Kostenschätzung sind einsehbar auf <http://www.dwenteignen.de/wp-content/uploads/2019/12/190301-Erläuterungen-zur-Kostenschätzung-2-2.pdf>

3. Die unterschiedlichen Zahlen für die Entschädigung im Detail

Bei allen folgenden Zahlen, handelt es sich um Näherungen. Sie sind dazu gedacht, eine Vorstellung von der Größenordnung der Entschädigungshöhe und der damit verbundenen Miete zu geben. Für genaue Berechnungen würde sogar öffentlichen Stellen im Moment die Datengrundlage fehlen: Weil in den Grundbüchern oft Briefkasten- und Tochterfirmen stehen, wissen wir nicht, wie viele Unternehmen es derzeit gibt, die einen Bestand von mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin besitzen. Erste Aufgabe des Senats wäre es, hier Transparenz zu schaffen.



8 Milliarden

Diese Zahl stammt aus unserem Faire-Mieten-Modell. Während die meisten anderen Ansätze vom Interesse des Eigentümers am Werterhalt ausgehen, gar keinen Versuch machen das Interesse der Allgemeinheit in Zahlen zu fassen und wie im Grundgesetz vorgesehen abzuwägen, geht unser Modell vom diesem Interesse aus. Das Interesse der Allgemeinheit ist der Zweck der Vergesellschaftung, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Das Modell errechnet eine maximale Entschädigungshöhe mit der dieses Ziel noch erreicht werden kann. Damit bilden wir einen Kompromiss zwischen dem Interesse der Allgemeinheit, gar keine Entschädigung zu zahlen und dem Interesse der Eigentümer*innen sogar für zukünftige Gewinne entschädigt zu werden.

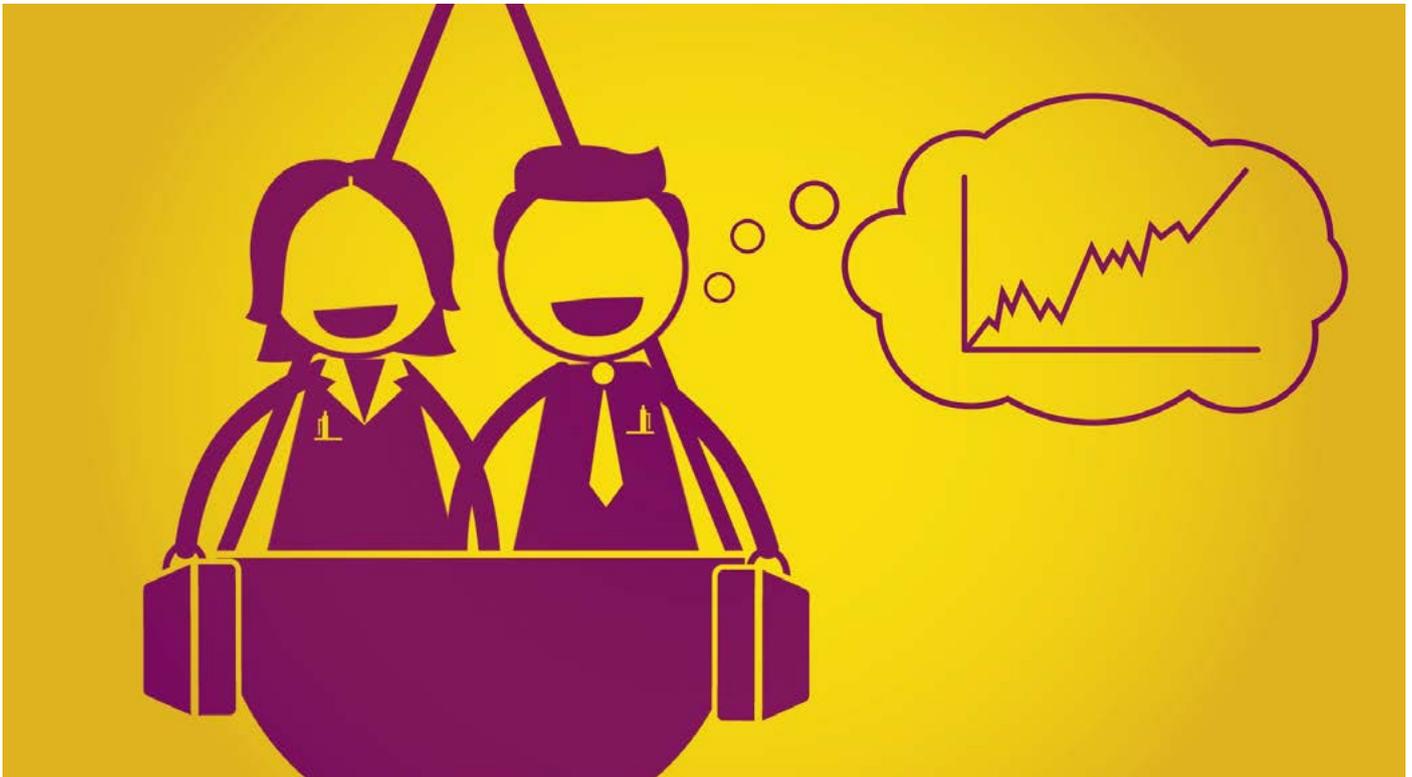
Genauer heißt das: Damit die vergesellschafteten Wohnungen für alle bezahlbar sind, sollen sich auch Menschen an der Armutsgrenze die Wohnungen leisten können. Während durch Luxusmodernisierung und Neubau jahrelang vor allem die Nachfrage nach teurem Wohnraum erfüllt wurde, fehlt es nun an Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkom-

men. Die Miete der vergesellschafteten Wohnungen soll daher im Schnitt nur ein Drittel des Einkommens an der Armutsgrenze ausmachen und berechnet sich mit dieser Vorgabe nettokalt auf 3,70 €/m².

Die Festlegung der Miethöhe für alle Mieter*innen auf ein Niveau unabhängig vom tatsächlichen Einkommen stellt sicher, dass die Wohnungen nicht staatlich subventioniert werden müssen. So wird die Abhängigkeit von politischen Konjunkturen und Sparmaßnahmen, sowie der Aufbau eines weiteren bürokratischen Apparats zur Durchleuchtung potentieller Mieter*innen verhindert. Damit wird Wohnen in der Gemeinwirtschaft als grundlegendes Recht anerkannt, anstatt die Wohnraumversorgung für Menschen mit geringem Einkommen als Wohltätigkeit für Bedürftige zu behandeln. Auch in anderen Bereichen wie dem Zugang zu freier Bildung oder kostenlosen Kitaplätzen wird so verfahren.

Ziel des Volksbegehrens ist es einen Bereich auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen, der nach gemeinwirtschaftlichen Prinzipien funktioniert. Das heißt, die Versorgung von Grundbedürfnissen, Demokratie und Solidarität sollen im Mittelpunkt stehen. Dieser Bereich muss sich aber auch selbst tragen können um eine echte Alternative zum profitorientierten Wirtschaftsweisen zu sein. Deshalb sollte sich die Entschädigung aus den Mieten refinanzieren. Da die Miete in ihrer Höhe begrenzt ist, begrenzt das auch die Entschädigung nach oben. Inwiefern sind bei dieser Begrenzung der Entschädigung die Interessen der Eigentümer*innen gerecht abgewägt wie im Grundgesetz gefordert? Dafür müssen wir keineswegs über die Baukosten der vergesellschafteten Häuser nachdenken, die man vielleicht intuitiv annehmen würde. Diese sind im Mittel längst durch die Mieten abbezahlt. Stattdessen muss ein Umgang mit den Forderungen von Immobilieninvestor*innen her, die - basierend auf Wohnungsnot – seit Jahren auf steigende Mieten gewettet haben. Die öffentliche Debatte in Berlin legt nahe, dass es sich bei den enormen Mietsteigerungen der letzten Jahre, der Umverteilung von Vermögen von Mieter*innen zu Immobilieneigentümer*innen um eine demokratisch ungewollte Fehlentwicklung handelt. Wir sagen: Wir können die von uns angestrebte Gemeinwirtschaft nur umsetzen, wenn wir diese Fehlentwicklung demokratisch korrigieren, diese Umverteilung rückgängig machen. Gerecht ist wenn wir die Investor*innen entschädigen, aber mit eben nur so viel, wie wir uns leisten können, ohne unser Ziel der Gemeinwirtschaft aufgeben zu müssen.

Wird die Entschädigung aus den Mieten bezahlt kann man wie im [2. Abschnitt](#) gezeigt mit den Schätzungen des Senats einen direkter Zusammenhang zwischen Miete und Entschädigung herstellen. Aus der von uns berechneten bezahlbaren Miete von 3,70 € erhalten wir so als maximale Entschädigungssumme 8 Milliarden. Eine detaillierte Herleitung findet sich in [Anhang 2: Details der Rechnung nach dem Faire-Mieten-Modell](#)



36 Milliarden

Diese Summe ergibt sich aus dem Marktwert der zu enteignenden Wohnungen und wurde vom Senat errechnet. Anders als in manchen Medien berichtet, fordert nicht einmal der Senat diese Summe als Entschädigung.

Der Senat geht lediglich davon aus, dass der Marktwert die Obergrenze für die Entschädigung einer Wohnung ist, sagt aber auch, die „Entschädigungshöhe könnte auch deutlich darunter liegen“. Addiert man dann diese Obergrenze an Entschädigung für alle (zum Zeitpunkt der Schätzung 2019) bekannten Wohnungen, die enteignet werden sollen, kommt man auf 36 Milliarden.

Dazu hat der Senat in seinen Erläuterungen zur Kostenschätzung eine Liste von 10 Eigentümern erstellt, von denen zum damaligen Zeitpunkt bekannt war, dass sie über 3000 Wohnungen besitzen. Aus ihren Geschäftsberichten und – wenn nicht vorhanden – aus durchschnittlichen Marktzahlen hat der Senat den Gesamtmarktwert aller Wohnungen, die enteignet werden sollen, berechnet. Daraus ergibt sich, dass wir hier über 243.000 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 62 m² mit einem Gesamt-Marktwert von etwa 36 Milliarden Euro reden.⁴

Eine Entschädigung von 36 Milliarden müsste – soll nicht mit Steuergeldern nachgeholfen werden – durch eine durchschnittliche Miete von etwa 8,87 €/m² refinanziert werden, eine deutliche Erhöhung gegenüber der vom Senat errechneten Durchschnittsmiete bei DW & Co von 6,71 €/m². Das verwundert nicht weiter: Der Marktpreis enthält die Wette, dass die Mieten in Berlin steigen werden und der hohe Kaufpreis sich so im Laufe der Zeit für einen

4) In seiner [Presseerklärung](#) anlässlich der Zulassung des Volksbegehrens am 22.9.2020 sprach der Senat dagegen von 226.000 Wohnungen – wir bleiben bei der höheren Zahl, weil in der Schätzung von 2019 die Datengrundlage konkreter ist.

neuen Eigentümer lohnt. Irgendjemand wird bei dieser Wette Geld verlieren müssen: Entweder die Mieter*innen der Wohnungen – enteignet oder nicht - verlieren durch die Erhöhung ihrer Miete. Oder alle Berliner*innen verlieren über eine Entschädigung, die aus dem Landeshaushalt subventioniert wird. Oder die Eigentümer*innen verlieren durch eine Entschädigung, die niedriger ausfällt als der Marktwert.

29 Milliarden

In diversen Gerichtsurteilen wurde bereits bestätigt, dass man auch unter Marktwert enteignen kann. Der Senat hatte nun die Idee, beim Boden nur den Kaufpreis, nicht die Wertsteigerung durch die Marktentwicklung zu entschädigen, da diese leistungslos ist. So kommt er auf 28,8 Milliarden € (näheres dazu siehe *Kasten 1*).

Kasten 1:

Der Abzug des Senats vom Marktwert

Der Senat nimmt an, dass der Bodenwert etwa 20% des Marktwertes ausmacht, vor durchschnittlich 5 Jahren gekauft wurde und sich in dieser Zeit um das 5,5-fache gesteigert hat. Zuzüglich eines Rabatts, der typisch beim Verkauf einer großen Anzahl von Häusern ist, kommt er schließlich auf einen Gesamtabzug von 20% von den 36 Milliarden Marktwert, und damit auf 28,8 Milliarden €.

Diese Entschädigung ist viel zu hoch und würde den Zweck der Vergesellschaftung, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, verhindern. Wollten wir diese Entschädigung aus den Mieten tragen, müsste die vom Senat errechneten Durchschnittsmiete bei DW & Co von 6,71 €/m² auf 7,53 €/m² steigen.

Wir kritisieren an dieser Methode vieles:

- Es bleibt unklar, warum der Senat bei Gebäuden nicht genauso vorgeht wie beim Boden und die leistungslosen Wertsteigerungen abzieht, die auf die Marktentwicklung zurückgehen. Er gesteht zwar ein, dass auch die Marktentwicklung bei den Gebäuden nicht entschädigt werden muss, aber setzt dafür nur einen Abzug von 2-5% an. Das entspricht erstens in keiner Weise der eigenen Datengrundlage aus dem Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018⁵ und wird offenbar zweitens noch nicht mal in die Rechnung aufgenommen. Wir haben deshalb selbst im nächsten Abschnitt nochmal nachgerechnet und kommen mit dem völlig unveränderten Ansatz auf eine Entschädigung von 18 Milliarden statt 29 Milliarden.

5) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2017/2018, 2018, S. 89
Jährlich werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Immobilienmarktberichte herausgegeben, einsehbar unter: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>; zuletzt abgerufen 15.10.2020

- Wir sind grundsätzlich nicht damit einverstanden, dass die „Eigenleistung“ – im Fall des Bodens der Kaufpreis – entschädigt werden muss. Auch auf einer juristischen Ebene sehen wir keinerlei Notwendigkeit so zu verfahren. Im Rechtsgutachten für den Innensenat äußert sich der Verwaltungsrechtler Dr. Geulen dazu wie folgt: „Dieser Gesichtspunkt dürfte insbesondere für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie kleinere selbst genutzte Immobilien wie Einfamilienhäuser etc. von Bedeutung sein, während die Entschädigung von Eigentum, das auf den Finanzmärkten erworben worden ist, eine stärkere Reduzierung gegenüber dem Verkehrswert ermöglicht und gebietet.“⁶ Der rechtliche Ansatz der Kostenschätzung des Senats orientiert sich somit an einem Maßstab, der für kleine, selbst genutzte Immobilien und nicht für das Portfolio von Immobilienunternehmen angemessen ist.

18 Milliarden

Der Senat hat in seinem Modell die Wertsteigerungen des Bodens seit dem Kauf abgezogen mit dem Argument, dass dies ein leistungsloser Wertzuwachs sei. Warum er die Wertsteigerungen der Gebäude, von denen der größte Teil ebenfalls leistungslos ist, nicht in gleicher Weise berücksichtigt wie in Bezug auf den Boden, hat er nicht begründet. Zieht man diese leistungslosen Wertsteigerungen ebenfalls ab, ergeben sich näherungsweise 18 Milliarden und nicht 29 Milliarden. Darin werden Kaufpreis und Modernisierungskosten entschädigt. Diese Entschädigungshöhe können wir mit vom Senat genannten Kreditbedingungen zu einer Miete von 5,53 € /m² refinanzieren. Bereits bei dieser Entschädigungshöhe könnten wir die Miete also gegenüber der vom Senat errechneten Durchschnittsmiete bei DW & Co von 6,71 € /m² um über einen Euro senken. Details zur Berechnung der Entschädigungshöhe von 18 Milliarden finden sich in [Anhang 3: Berechnung der leistungslosen Wertsteigerung](#).

20 Milliarden

Auf der Diskussions-Veranstaltung „Deutsche Wohnen Enteignen und die Sozialdemokratie“ des Ortsverbands Steglitz-Zehlendorf der SPD am 26.8.2019 nannte Berlins Finanzsenator Matthias Kollatz als Entschädigungssumme 20 Milliarden.⁷ Wie er auf diese Summe kommt ist uns leider nicht bekannt.

11 Milliarden

Im Steuerrecht⁸ wird für den Wert eines Gebäudes das 12,5-fache der jährlichen Mieteinnahmen nettokalt angesetzt. Abgezogen wird noch eine Wertminderung, die sich nach dem Alter des Gebäudes richtet und die wir für den vergesellschafteten Wohnungsbestand

6) Geulen, Rechtliche Stellungnahme - Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnimmobilien in Berlin, 2018, S.18 f., einsehbar unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/vergesellschaftung/download/Rechtliche-Stellungnahme-Vergesellschaftung-01-SenSW.pdf>; zuletzt abgerufen am 15.10.2020

7) Siehe: <https://taz.de/SPD-diskutiert-ueber-Deutsche-Wohnen/!5618053/>, zuletzt abgerufen am 15.10.2020

8) Vgl. [Bewertungsgesetz §146](#) Absatz 2 und 4

pauschal auf 25% schätzen. Die Nettokaltmiete basieren wir auf den Zahlen des Senats aus seiner amtlichen Kostenschätzung. Mit dieser Wertermittlungsmethode erhalten wir eine Entschädigung von 11 Milliarden Euro. Details zur Berechnung finden sich im [Anhang 4: Details zur Berechnung nach dem Bewertungsgesetz des Bundes](#)

1 Euro

Von manchen Verfasser*innen des Grundgesetzes, beispielsweise dem CDU-Abgeordneten Prof. Dr. Mangoldt, ist bekannt, dass sie davon ausgingen, dass auch eine nominelle, das heißt nur symbolische Entschädigung ausreichend ist.⁹ Wie ist eine solche nominelle Entschädigung zu bestimmen? Historisch vorgekommen ist bisher nur der umgekehrte Fall: die Umwandlung von Volks- bzw. Staatseigentum in Privateigentum. Privatisierungsfälle unter Obhut der Treuhandanstalt, überwiegend Unternehmen, oft in Verbindung mit Grundbesitz, wurden in den 1990er Jahren mit symbolischen Kaufpreisen von 1 DM „abgewickelt“.

9) erwähnt bei Durner in Maunz/Dürig 2013, Grundgesetz, RN 98, mit Verweis auf die Wortbeiträge bei Pikart/Werner (Hrsg.), Der Parlamentarische Rat. Akten und Protokolle, Bd. 5/II, 1993, S. 734 f



4. Fazit

Nach diesem Überblick über die verschiedenen Entschädigungszahlen und Modelle lässt sich also sagen: Die Entschädigungssumme steht nicht fest, sondern beruht auf zwei Faktoren: der Anzahl der zu enteignenden Wohnungen und der Interessenabwägung zwischen Konzerninteresse und Allgemeininteresse. Der zweite Zusammenhang ist der Entscheidende, denn wenn mehr enteignet wird, stehen der zu leistenden Entschädigung auch mehr Mieteinnahmen gegenüber. Die Belastung hängt also vor allem daran, nach welchem Modell der Interessenausgleich finanziell vorgenommen wird. In Frage kommen dafür unserer Meinung nach nur jene Modelle, die ohne Mieterhöhungen auskommen. Denn jede Mieterhöhung fördert Verdrängung und widerspricht dem Zweck der Vergesellschaftung. Im Interesse der Allgemeinheit ist es also, ein Modell zu wählen, dass sich nicht am Marktwert, sondern an den leistbaren Mieten orientiert – hier haben wir mit unserem Faire-Mieten-Modell einen Vorschlag gemacht. Unser Modell ermöglicht bei Absenkung auf leistbare Mieten eine Entschädigungssumme von 8 Milliarden Euro. Gleichzeitig wäre die Enteignung haushaltsneutral: Das Land Berlin müsste nur für sehr risikoarme Kredite bürgen die aus den Mieten zurückgezahlt würden. Die Steuerzahler*innen werden also nicht belastet, ebenso wenig die Mieter*innen. Belastet werden letztlich die Konzerne – ihr Vermögen wird zum Wohle der Allgemeinheit reduziert. Genau das ist der Zweck von Vergesellschaftung.



Anhang

Anhang 1: Die Berechnung der Miete aus der Entschädigung im Detail

Wie im 2. Abschnitt dargestellt, setzt sich die Miete aus Kreditkosten für die Entschädigung, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, sowie Mietausfallwagnis zusammen.

Dafür vollziehen wir im wesentlichen die Rechnung und die Schätzungen des Senats in seiner Erläuterung zur Kostenschätzung nach. Wir machen nur zwei Anpassungen: Wir zahlen sämtliche Kredite – also die ganze Entschädigung statt nur einem Teil – aus den Mieten zurück und wir vernachlässigen Nebenkosten (näheres dazu unter [Anhang 1.1: Abweichungen von der Rechnung des Senats](#)).

Für die Berechnung der Kreditkosten sollen laut Senat drei verschiedenen Kredite berücksichtigt werden: 20% der Entschädigungssumme sollen mit einem Zinssatz von 1,25%, maximal 10,8 Milliarden mit einem Zinssatz von 1,94% und der Rest (wenn es denn einen gibt) mit einem Zinssatz von 1,87% abbezahlt werden ([Anhang 1.2: Zinssätze](#)). Mit unserer Anpassung werden nicht zwei der Kredite, sondern alle drei Kredite über 43,5 Jahre abbezahlt. Eine Formel berechnet dann aus Kredithöhe und Tilgungs-Zeitraum die jährlichen Kreditkosten, die von der Miete gestemmt werden müssen ([Anhang 1.3: Kreditkosten](#)).

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten für die Wohnungen haben wir ohne Änderung aus der Senatsrechnung übernommen. Sie basieren auf Kennzahlen zu typischen Wohnungsgrößen, Verwaltungskosten pro Wohneinheit, Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis, sowie der ersten Schätzung des Senats, dass 240.000 Wohnungen von der Enteignung betroffen sind ([Anhang 1.4: von den Kreditkosten zur notwendigen monatlichen Nettokaltmiete](#)).

Damit haben wir also alle Komponenten der Miete aus der Entschädigung und einigen Rahmendaten berechnet.

Anhang 1.1: Abweichungen von der Rechnung des Senats

1. Wir bezahlen sämtliche Kredite aus den Mieten zurück:

Bei der Senatsrechnung nimmt das Land Berlin einen Kommunalkredit für 20% der Entschädigungssumme auf, der nicht zurückgezahlt wird. Die konstanten Zinskosten werden als laufende Kosten des Berliner Landeshaushalts verbucht. In unserer Rechnung werden wir diesen Kommunalkredit hingegen ebenso wie die anderen Kredite aus den Mieteinnahmen zurückzahlen, damit der Berliner Landeshaushalt durch die Entschädigung nicht belastet wird. Getilgt wird der Kommunalkredit in der selben Zeit wie der Rest der Kreditsumme. Laut Senatsrechnung sind hierfür ca. 43,5 Jahre angesetzt.

2. Wir vernachlässigen Nebenkosten:

Der Senat schlägt auf die Entschädigungssumme 1,5 bis 2,9 Milliarden Euro als einmalige „Nebenkosten“ und „weitere Kosten Vergesellschaftungsverfahren“ auf, deren Höhe wir teilweise für juristisch und politisch nicht geboten oder überzogen halten. Diese Nebenkosten beinhalten einerseits Posten, deren grundsätzliche Notwendigkeit wir durchaus teilen, bspw. die Entschädigung von unbebauten Grundstücken. Allerdings versteckt sich in der großen Summe eine weitere Entschädigung an die enteigneten Unternehmen als „Ausgleichskosten für Folgekosten der Vergesellschaftung“. Solche Ausgleichskosten entspringen einem Schadensersatzgedanken, welcher der Vergesellschaftung fremd ist. Eine Entschädigung ist nur als Ersatz für das entzogene Eigentum zu leisten, darüberhinaus gehende „Ausgleichskosten“ müssen nicht beglichen werden. Auf eine eigene Schätzung einmaliger Nebenkosten haben wir verzichtet, weil diese Kosten für eine Einschätzung der Größenordnung der Entschädigungshöhe nicht ins Gewicht fallen.

Anhang 1.2: Zinssätze

Der Senat setzt drei verschiedene Kredite mit unterschiedlichen Zinsen an. 20% der Entschädigungssumme sollen mit einem Zinssatz von 1,25%, maximal 10,8 Milliarden mit einem Zinssatz von 1,94% und der Rest (wenn es denn einen gibt) mit einem Zinssatz von 1,87% über einen Zinssatz von etwa 43,5 Jahren abbezahlt werden. Dass der Realkredit den höchsten Zinssatz hat, sich also ein hoher Häuserwert nachteilig auf die Kreditkosten auswirkt, gehört zu den Absurditäten dieser Rechnung – ein Hinweis, dass es sich hierbei nicht um die sinnvollste öffentliche Finanzierung handelt und sich noch bessere Konzepte finden lassen. Genauer:

1. Kommunalkredit an Land Berlin: 1,25% Zinsen

Dies ist der billigste Kredit der direkt vom Land Berlin als Eigenkapital aufgenommen wird und der 20% des gesamten Kredits ausmacht. Diese 20% entsprechen dem Anteil, den

Banken normalerweise auch von privaten Investoren als Eigenkapital erwarten, wenn sie einen Immobilienkredit aufnehmen möchten. Weil das Land ein sehr sicherer Kreditnehmer ist, wird hier die kleinste Zinsrate fällig: 1,25%. Im Senatsmodell wird dieser Kredit nicht zurückbezahlt, sondern nur die jährlichen Zinszahlungen geleistet. Da wir mit der Entschädigung den Landeshaushalt nicht belasten wollen, rechnen wir anders als der Senat mit dem gleichen Rückzahlungszeitraum wie bei den anderen Krediten, ca. 43,5 Jahre. Zudem sollen auch diese Kreditkosten aus den Mieten refinanziert werden. Die Einlage des Landes Berlin in die AÖR, das Eigenkapital, wird also im Laufe der Jahre wieder entnommen - immer in der Höhe der Kreditkosten des Kommunalkredits. Das Geld wird quasi weitergeleitet, so dass der Landeshaushalt unterm Strich unberührt bleibt.

2. Realkredit an Anstalt öffentlichen Rechts: 1,94 % Zinsen

Diese Kreditart kennt man in der Alltagssprache „die Aufnahme einer Hypothek“. Dabei werden die Zinsen billiger, weil der Kredit mit den Immobilien hinter sichert ist. Das heißt, dass die Bank die Häuser bekommt, wenn der Kredit nicht zurückgezahlt werden kann. In der Regel, geben Banken bis zu 60% des Häuserwertes als Realkredit aus. Es muss also zunächst ein Wert der enteigneten Häuser ermittelt werden. Dafür setzt der Senat das 15-fache der Jahres-Nettokaltmieten an und kommt auf 18 Milliarden Euro. Warum der Senat diese Wert-Berechnung nicht auch als Maßstab für die Entschädigung nutzt, anstatt sich auf den spekulativ beeinflussten Marktwert zu stützen, erläutert er nicht. Für 60% des Häuserwertes, also maximal 10,8 Milliarden, können also Realkredite zum Zinssatz von 1,94 % aufgenommen werden.

3. Bürgschaftskredit an Anstalt öffentlichen Rechts: 1,87 % Zinsen

Für die verbleibenden Kredite setzt der Senat einen Zinssatz von 1,87% Prozent an. Sie sind ebenfalls verbilligt da das Land Berlin bei Kreditausfall bürgt. (Das Risiko hierbei ist jedoch überschaubar. Dafür müssten massenhaft Wohnungen leerstehen oder die Berliner*innen kollektiv die Miete verweigern.)

Anhang 1.3: Kreditkosten

Wie bei Immobilienkäufen üblich, werden die Kreditsummen mit sogenannten Annuitätendarlehen abbezahlt. Von einer Annuitätendarlehen spricht man, wenn jedes Jahr die gleichen Kreditkosten bezahlt werden müssen. Am Anfang sind die Schulden noch größer und die Zinsen damit höher – der Anteil der Zinsen an den jährlichen Kosten ist deswegen größer, der Anteil mit dem der Kredit zurückgezahlt wird kleiner. Später ist es umgekehrt. Mit Hilfe einer Formel kann man ausrechnen, wie viel man jedes Jahr bezahlen muss, wenn man die Kreditsumme, den Zinssatz und den Tilgungszeitraum kennt. Diese jährlichen Kreditkosten müssen von jährlichen Mieteinnahmen mitgedeckt werden.

$$\text{jährliche Kosten} = \text{Kreditsumme} \cdot \frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1}$$

i : Zinssatz
n : Laufzeit

In unserer Rechnung haben wir nicht einen Kredit, sondern je nach Entschädigungshöhe zwei bis drei Kredite. Diese haben unterschiedliche Kreditsummen und Zinssätze i aber die gleiche Laufzeit $n = 43,5$ Jahre. Die drei Posten können nacheinander ausgerechnet und aufsummiert werden.

Anhang 1.4: Von den Kreditkosten zur monatlichen Nettokaltmiete

In der amtliche Kostenschätzung des Senats für unser Volksbegehren werden folgende Schätzungen gemacht:

Anzahl der Wohneinheiten	243.000
durchschnittliche Größe der Wohneinheit	62 m ²
Verwaltungskosten pro Wohneinheit und Jahr	507 €
Instandhaltungskosten pro m² und Jahr	16,90 €
Mietausfallwagnis	2 %

Daraus berechnen sich die Kosten für alle enteigneten Wohnungen:

Gesamte Verwaltungskosten pro Jahr	Rund 120 Mio Euro
Gesamte Instandhaltungskosten pro Jahr	Rund 250 Mio Euro

Mit den Kreditkosten, die sich aus einer gegebenen Entschädigungssumme nach Anhang 1.4 berechnen, ergeben sich die benötigten jährlichen Mieteinnahmen für den gesamten enteigneten Bestand:

Gesamte jährliche Mieteinnahmen:

$$\frac{\text{Kreditkosten} + \text{Verwaltungskosten} + \text{Instandhaltungskosten}}{1 - \text{Mietausfallwagnis}}$$

Daraus kann man eine notwendige monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter ableiten:

$$\frac{\text{Gesamte jährliche Mieteinnahmen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten} \times \varnothing \text{ Wohnungsgrösse} \times 12}$$

Anhang 2: Details der Rechnung nach dem Faire-Mieten-Modell

Das Faire-Mieten-Modell geht von der Zahlungsfähigkeit von Menschen an der Armutsgrenze aus und berechnet, wieviel Entschädigung aus ihren Mieten bezahlt werden kann.

Aber welche Miete gilt als bezahlbar? Wir orientieren uns an der Annahme der Immobilienwirtschaft, die Zahlungsfähigkeit einer Mietpartei sei dann gegeben, wenn die Bruttowarmmiete höchstens 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Als maßgebliches Nettoeinkommen setzen wir das Einkommen an der Armutsgrenze ein. Eine gemeinwohlorientierte Wirtschaftsweise muss die Mieten vor allem daran ausrichten, dass sich auch Haushalte mit geringem Einkommen den Wohnraum leisten können. Da der Markt seit Jahren dafür sorgt dass billiger Wohnraum durch teuren verdrängt wird, muss mit den vergesellschafteten Wohnungen nun die Versorgungslücke an leistbarem Wohnraum für arme Menschen gefüllt werden. Um das in Zahlen auszudrücken, fordern wir in unserem Modell also, dass die Bruttowarmmiete nicht mehr als 30% des Einkommens an der Armutsgrenze ausmachen darf.

Wie arm jemand ist, bemessen Wissenschaftler*innen daran, wie hoch das Einkommen relativ zu anderen Einkommen in der Gesellschaft ist. Sie nehmen dabei aber an, dass zwei Singles einen größeren Bedarf haben als ein gemeinsamer Haushalt von zwei Personen und deshalb diese Lebensformen nicht direkt miteinander verglichen werden sollten. Von vornherein wird also für jede Haushaltsgröße eine eigene Armutsgrenze und dementsprechend eine eigene leistbare Miete berechnet. In einer Studie zu den Versorgungslücken auf dem Wohnungsmarkt¹⁰ haben Holm et al. für Haushalte an der Armutsgrenze einen leistbaren Quadratmeterpreis der Nettokaltmiete berechnet, je nach Anzahl der Personen im Haushalt einen eigenen. Mit der Wohnfläche, die beim Arbeitslosengeld II als angemessen gilt, können wir eine absolute Miete herleiten. (siehe Tabelle 2)

Tabelle 2:

Verteilung der Personenanzahl pro Haushalt in Berlin¹¹

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
46,4 %	32,6 %	11,0 %	7,0 %	2,9 %

Maximal leistbarer Quadratmeterpreis für die Nettokaltmiete an der Armutsgrenze¹²

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
3,29 €	4,03 €	4,47 €	4,77 €	4,98 €

Angemessene Wohnfläche laut Sozialrecht (z.B. ALG II)¹³

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
45 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²

Maximal leistbare Miete an der Armutsgrenze

berechnet aus **maximal leistbarem Quadratmeterpreis x angemessener Wohnfläche**

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
148,05 €	241,80 €	335,25 €	429,30 €	522,90 €

Um von diesen leistbaren Mieten nach Haushaltgröße zu einer durchschnittlichen leistbaren Miete zu gelangen, müssen wir nun noch berücksichtigen, wie viele Haushalte jeder Haushaltsgröße es gibt.

Nach Anzahl der Haushalte gewichtete Leistbare Miete:

$$46,4\% \times 148,05 \text{ €} + 32,6\% \times 241,8 \text{ €} + 11,0\% \times 335,25 \text{ €} + \dots = 229,61 \text{ €}$$

So kann eine Miete von im Schnitt 229,61 € nettokalt pro Wohnung als unsere politische Zielmiets abgeleitet werden. Bereits 2014 haben in Berlin mehr als 200.000 Wohnungen gefehlt, die diese Voraussetzung erfüllen¹⁴. Benutzen wir die durchschnittliche Wohnungsgröße von 62 m², die der Senat in seinen Erläuterungen zur Kostenschätzung angesetzt hat, kommen wir auf eine Quadratmetermiets von 3,70 €/m² nettokalt. Mit den Kennzahlen des Senats muss nun die im 2. Abschnitt skizzierte Rechnung rückwärts vollzogen werden, um von der Nettokaltmiets von 3,70 €/m² auf eine Entschädigung von 8 Milliarden zu kommen.

10) Holm, Lebuhn, Junker, Neitzel, Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?, 2018, einsehbar unter https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-06830, zuletzt abgerufen am 15.10.2020

Deren Daten wurden dem Mikrozensus von 2014 entnommen.

11) Holm, Junker, Die Wohnsituation in deutschen Großstädten, 2019, Datenblatt Berlin, S.6, einsehbar unter https://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf, zuletzt abgerufen am 28.10.2020

12) Holm, Lebuhn, Junker, Neitzel, 2018, S.18

13) Holm, Lebuhn, Junker, Neitzel, 2018, S.105

14) Holm, Lebuhn, Junker, Neitzel, S.70

Anhang 3: Berechnung der leistungslosen Wertsteigerung

Wir folgen hier dem Ansatz des Senats Eigenleistungen zu entschädigen. Das heißt, dass Kaufpreis und Investitionen in die Häuser entschädigt werden.

Der Senat nimmt an, dass die Häuser die entschädigt werden müssen vor durchschnittlich 5 Jahren gekauft wurden. Der Bestand der großen Immobilienunternehmen setzt sich v.a. aus Mietwohnhäusern zusammen. Die Kaufpreise dieser Immobilien haben sich in 5 Jahren¹⁵ mehr als verdoppelt: für reine Mietwohnhäuser im Verhältnis 4,432 zu 2,080, für Mietwohnhäuser mit gewerblichem Anteil im Verhältnis 5,057 zu 2,445. Mangels genauer Zahlen, in wie vielen Häusern es Gewerbe gibt, mitteln wir diese beiden Wertsteigerungen.

Umgekehrte Wertsteigerung eines durchschnittlichen Mietwohnhauses seit dem durchschnittlichen Kaufzeitpunkt 5 Jahre zuvor:

$$\frac{\frac{2,080}{4,432} + \frac{2,445}{5,057}}{2} = \frac{46,9\% + 48,3\%}{2} = 47,6\%$$

Annäherungsweise können wir damit sagen, dass die Häuser, die enteignet werden sollen und zum Zeitpunkt der Schätzung einen Marktwert von etwa 36 Milliarden € hatten, 5 Jahre zuvor noch für 47,6 % dieses Wertes gekauft wurden: das heißt für insgesamt 17,2 Milliarden €.

Kaufpreis der zu enteignenden Wohnungen:

$$36 \text{ Milliarden} \times 47,6\% = 17,1 \text{ Milliarden}$$

Nun könnten die Eigentümer allerdings ins Feld führen, dass sie durch Modernisierungen zu Teilen dieser Wertsteigerung beigetragen haben und dass diese Investitionen erstattet werden sollen. Ignorieren wir zugunsten der Eigentümer, dass Modernisierungen oft gegen den Willen der Mieter*innen durchgeführt werden und nach 5 Jahren teilweise schon durch damit verbundene Mieterhöhungen refinanziert sind und schlagen die Modernisierungskosten als wertsteigernde Eigenleistung auf die Entschädigungssumme auf:

Mangels besserer Zahlen ziehen wir die Modernisierungskosten der Deutsche Wohnen für den gesamten zu enteignenden Bestand heran. Laut der Drucksache 18/17662¹⁶ des Abgeordnetenhauses hat die Deutsche Wohnen in den 5 Jahren von 2013 bis 2017 durchschnittlich 12,05 € an Modernisierung pro m² in die Wohnungen investiert, somit 60,25 € pro m² über den Zeitraum dieser 5 Jahre. Auf eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 62 m²

15) vgl. Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018, S. 89

Als Datenbasis für die Wertsteigerung in 5 Jahren wurde die Wertsteigerung von 2012 auf 2017 zu Grunde gelegt, da zum Zeitpunkt der Berechnung im Immobilienbericht 2017/2018 noch kein Wert für 2018 vorlag.

16) Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/17662, Schriftliche Anfrage vom 25.11.2019 und Antwort vom 8.2.2019 zum Thema „Bestandsbewirtschaftung der Deutschen Wohnen“, S.2, einsehbar unter <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/SchrAnfr/s18-17662.pdf>, zuletzt abgerufen am 15.10.2020

gerechnet, ergeben sich 3.742 € pro Wohnung. Wir beziehen das nun auf 243.000 Wohnungen, den zu enteignenden Bestand. Damit ergeben sich 909 Millionen Euro an zu berücksichtigenden wertsteigernden Eigenleistungen der Unternehmen, die auf den Marktwert vor 5 Jahren in Höhe von 17,2 Milliarden Euro zugeschlagen werden müssen. Wir erhalten somit eine Entschädigungshöhe von 18,1 Milliarden Euro.

Modernisierungskosten pro Durchschnittswohnung in den 5 Jahren von 2013 und 2017:

$$\begin{aligned} \text{jährliche Modernisierungskosten pro m}^2 \times 5 \text{ Jahre} \times \varnothing \text{ Wohnungsfläche} = \\ 12,05 \text{ €/(m}^2 \text{ und Jahr)} \times 5 \text{ Jahre} \times 62,1 \text{ m}^2 = 3742 \text{ €} \end{aligned}$$

Modernisierungskosten in 5 Jahren für den gesamten zu enteignenden Bestand:

$$\begin{aligned} \text{Kosten pro Wohnung} \times \text{Zahl der enteigneten Wohnungen} = \\ = 3742 \text{ €} \times 243.000 = 909 \text{ Millionen €} \end{aligned}$$

Entschädigung von Kaufpreis und Modernisierungskosten:

$$17,1 \text{ Milliarden €} + 909 \text{ Millionen €} = 18,1 \text{ Milliarden €}$$

Anhang 4: Details zur Berechnung nach dem Bewertungsgesetz des Bundes

Hier wird der Immobilienwert entschädigt, welcher nach dem Steuerrecht ermittelt wird.

Die steuerrechtliche Bewertung von Immobilien erfolgt nach dem Bewertungsgesetz des Bundes (BewG). In unserem Fall ist das Ertragswertverfahren für bebaute Grundstücke anzuwenden (§§ 78 ff., §§ 146 ff. und §§ 184 ff. BewG). Da wir eine Bewertung nach §§ 184 ff. BewG nicht leisten können und die Bewertung nach §§ 78 ff. BewG sich auf Stichtage von 1964 und 1935 bezieht, fiel unsere Entscheidung auf eine Bewertung nach §§ 146 ff. BewG. Hiernach ist das 12,5-fache der Jahres-Nettokaltmiete zugrunde zu legen.

Anschließend wird eine Alterswertminderung vorgenommen, die pro Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes 0,5 %, maximal jedoch 25 % beträgt und eine Korrektur nach umfassenden Sanierungen erfährt. Der weit überwiegende Teil des Gebäudebestands dürfte einer maximalen Alterswertminderung unterfallen, weshalb wir pauschal 25 % veranschlagen.

Die Jahres-Nettokaltmiete eines typischen Wohnhauses aus dem vergesellschafteten Bestand basieren wir auf dem Quadratmeterpreis von 6,71 €/m² und der Wohnungsfläche von 62 m², die der Senat in seiner amtlichen Kostenschätzung ansetzt.

Der so ermittelte Ertragswert einer typischen Wohnung muss dann nur noch mit der Anzahl der Wohnungen multipliziert werden, die wir ebenfalls der Kostenschätzung des Senats entnehmen. So erhalten wir den Gesamtwert des vergesellschafteten Immobilienbestands, bzw. eine Entschädigungssumme von 11 Milliarden €.

$$\begin{aligned}\varnothing \text{ Jahres-Nettokaltmiete} &= \varnothing \text{ Monats-Nettokaltmiete pro } m^2 \times \varnothing \text{ Wohnungsfläche} \times 12 \\ &= 6,71 \text{ €/m}^2 \times 62,1 m^2 \times 12 = 5000 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\varnothing \text{ Wohnungswert} &= \varnothing \text{ Jahres-Nettokaltmiete} \times 12,5 \times (1 - 25\%) \\ &= 5000 \text{ €} \times 12,5 * 75\% = 46.870 \text{ €}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Entschädigung} &= \varnothing \text{ Wohnungswert} \times \text{Anzahl der Wohnungen} \\ &= 46.870 \text{ €} \times 240.000 = 11,2 \text{ Milliarden €}\end{aligned}$$

Weiterführende Informationen

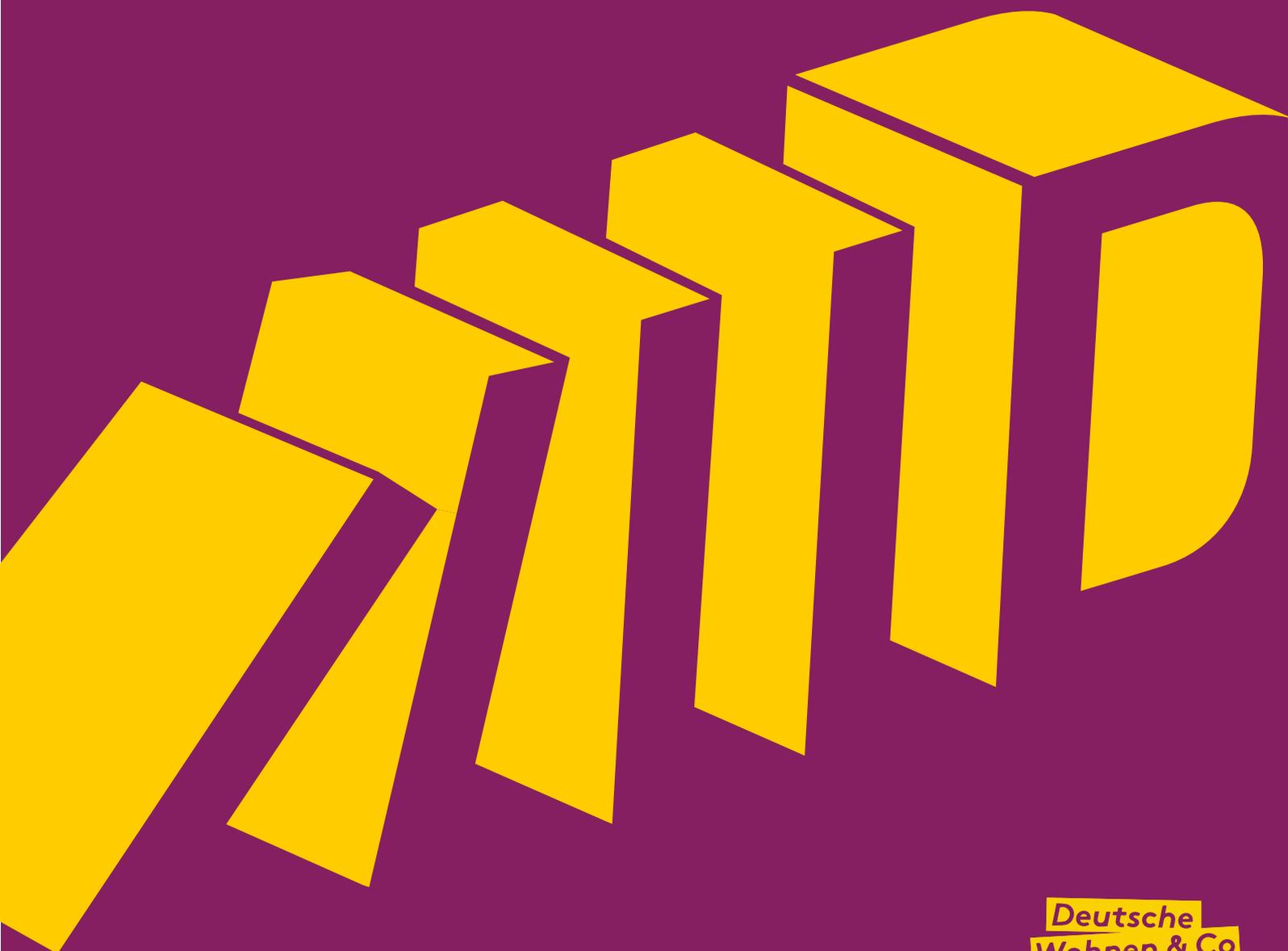
Einen Rechner, mit dem Sie Miet- und Entschädigungshöhe selbst ins Verhältnis setzen können, sowie zwei erklärende Videos finden Sie unter:

www.dwenteignen.de/was-vergesellschaftung-kostet/

Allgemeine Informationen zur Kampagne und Möglichkeiten sich zu beteiligen gibt es auf:

www.dwenteignen.de

**„Wir rufen daher alle Berliner*innen dazu auf, ihre
Gerechtigkeitsvorstellungen bei dieser
Interessensabwägung einzubringen.
Durch eine laute öffentliche Debatte können wir den
Senat dazu bewegen, beim Entwurf dieses Gesetzes
die wirklichen Interessen der Allgemeinheit
ernstzunehmen.“**



**Deutsche
Wohnen & Co
enteignen!**