Deutsche Wohnen & Co enteignen – und dann? Die Frage nach demokratischer Mitbestimmung

09. September 2026

Public Brief 2026-09

Basierend auf:
Which economic democracy? Towards principles for transformative democratization in socialization projects, Review of Evolutionary Political Economy, 7(1); Solveig Degen, Laura Porak, Maximilian Ray Winkin

Wer über Demokratie spricht, denkt meist an Wahlen, Parlamente oder Bürger*innenentscheide. Doch viele Entscheidungen, die unseren Alltag prägen, fallen ganz woanders: Wer bestimmt, welche Art von Wohnraum gebaut wird? Wer bestimmt über Mieten, Sanierungen oder die Nutzung von Häusern und Wohnungen?

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Diese Fragen stellen sich besonders deutlich in der Debatte um die Berliner Wohnungskrise. Mit **Deutsche Wohnen & Co. Enteignen** (DWE) hat sich eine Bewegung entwickelt, die nicht nur mehr Mitbestimmung fordert. Sie stellt auch die Frage, wem die Wohnungen gehören sollen. Denn demokratische Beteiligung stößt an Grenzen, wenn die letztgültige Entscheidungsmacht bei privaten Eigentümer*innen liegt. Privateigentum in seiner derzeitigen Ausgestaltung gibt der Eigentümer*in weitreichende Kontrolle darüber, wie Ressourcen genutzt werden. Des Weiteren sind Eigentümer*innen in kapitalistischen Systemen Profitzwängen unterworfen; also strukturell angehalten, ihren Kapitalgewinn zu maximieren. Das führt zu stark steigenden Mieten, Neubau, der an den Bedürfnissen der Mieter*innen vorbeigeht, und künstlich geschaffenen Leerständen mit dem Ziel, Spekulationsgewinne zu erzielen. Deshalb reicht es nicht aus, Menschen an Entscheidungen zu beteiligen. Sondern es braucht eine grundlegende Veränderung der Eigentumsverhältnisse. Kollektives Wohnraum-Eigentum kann unterschiedlich aussehen, etwa in Form von Gemeindewohnungen wie in Wien oder Eigentums- bzw. Baugenossenschaften in der Hand der Menschen, die darin wohnen.

Auch Vergesellschaftung will kollektives Eigentum in öffentlicher Hand, aber geht noch einen Schritt weiter: Vergesellschaftung will mit dem Ziel brechen, Gewinnmaximierung mit Wohnraum zu betreiben. Stattdessen sollen Wohnungen und Häuser gemeinsam verwaltet werden und dem Gemeinwohl dienen, z.B. indem sie leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. DWE hat dafür ein Modell entwickelt, das Mieter*innen, Beschäftigte, Zivilgesellschaft und weitere gesellschaftliche Gruppen an Entscheidungen beteiligen soll.

Doch damit ist eine wichtige Frage noch nicht beantwortet: **Ab wann ist eine Institution demokratisch? Sobald sie demokratische Beteiligung vorsieht? Was bedeutet "demokratisch" im Kontext von Wohnraum(krisen) überhaupt und was ändert es?**

In der Debatte um die sozial-ökologische Transformation und Vergesellschaftung wird Demokratisierung oft als Allheilmittel gehandelt. Das erschien uns allerdings zu kurz gegriffen. Wir wollten genauer wissen, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, damit Vergesellschaftung tatsächlich zu mehr Selbstbestimmung, weniger Profitmaximierung im Wohnraum und einer energetischen Modernisierung desselben beitragen kann, die den aktuellen sozialen und ökologischen Gegebenheiten gerecht wird. Dafür haben wir Theorien über Demokratie und über das Verhältnis von Wirtschaft, Gesellschaft und Natur - genauer gesagt Radikale Demokratietheorie und Kritischen Realismus - zusammengeführt. Erstere verwenden wir als Inspiration für die Frage: Wie gestaltet man demokratische Institutionen? Letztere für die Beachtung der ökologischen Grenzen. Auf Basis der zentralen Aussagen aus den beiden Theorien haben wir dann sechs Prinzipien abgeleitet, die dafür sorgen, dass sowohl demokratische als auch ökologische Aspekte bei der Demokratisierung berücksichtigt werden. Die Prinzipien sollen aber nicht als fertiger Bauplan dienen, sondern helfen demokratische Institutionen kritisch zu prüfen.

Unser Demokratieverständnis geht dabei weiter als die Frage, wer wozu abstimmen darf. Demokratie bedeutet auch, dass unterschiedliche Perspektiven sichtbar werden, Konflikte ausgetragen werden und Menschen gemeinsam darüber entscheiden, wie sie Gesellschaft gestalten wollen. Demokratie ist deshalb kein Zustand, den eine Institution einmal erreicht und danach verwaltet. Sie muss immer wieder neu hergestellt, geprüft und verändert werden. Sie lebt vom aktiven Mitmachen aller.

Ergebnisse

Vergesellschaftung ist mehr als ein Wechsel des Eigentümers

Unser Artikel arbeitet sechs Prinzipien aus Radikaler Demokratietheorie und Kritischem Realismus heraus, an denen sich demokratische Vergesellschaftungsprojekte bei der Gestaltung ihrer Beteiligungsformen orientieren können (für ihre ausführliche Darlegung siehe 1-6 beim Punkt "zentrale Erkenntnisse"). Diese Prinzipien können unterschiedliche Ausprägungen annehmen und auf unterschiedliche Fälle angewandt

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

werden. In unserem Beitrag verwenden wir den Fall Deutsche Wohnen & Co. enteignen (DWE) als Beispiel, um sowohl die Potenziale als auch die offenen Fragen unserer Prinzipien und einer solchen Demokratisierung aufzuzeigen. Die Analyse zeigt: DWE will starke und niedrigschwellige Formen der Beteiligung schaffen, die direkt Betroffene privilegieren; jedoch auch indirekt Betroffenen Teilhabemöglichkeiten bieten. Zudem wird Machtkonzentration nicht unhinterfragt akzeptiert: Durch die mehrebenige Rätestruktur, von lokalen Mieter*innenräten bis zu einem Verwaltungsrat, ergeben sich Kontrollmechanismen und alle können Entscheidungen infrage stellen. Mit dem wissenschaftlichen Beratungsgremium sowie einer Stelle für Beteiligung und Antidiskriminierung gibt es außerdem Institutionen, die Teilhabebarrieren aktiv bekämpfen.

Offene Fragen gibt es besonders bei dem Verhältnis zwischen sozialen und ökologischen Zielen. Während es ein klares Bekenntnis zur Wichtigkeit eines ökologischen Wirtschaftens gibt, wird das Thema teilweise nachlässig behandelt und soziale Fragen strukturell priorisiert. Da DWE bislang noch nicht aktiv operiert, lassen sich zudem bislang kaum Aussagen über die tatsächliche Fähigkeit, Entscheidungen verständlich und niedrigschwellig zu kommunizieren bzw. treffen, tätigen.

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Zentrale Erkenntnisse

1. Anerkennung bio-physischer Grenzen

Auch demokratisch getroffene Entscheidungen können ökologische Grenzen überschreiten. Deshalb braucht es ein klares Bekenntnis zu ihnen, dass sich bei DWE z.B. in materialsparendem Neubau, energetischer Sanierung und der effizienten Nutzung bestehender Gebäude ausdrückt. Aufgrund der hohen Komplexität ökologischer Maßnahmen ist zudem DWEs Einbezug eines wissenschaftlichen Beirats bei ökologischen Fragen ein wichtiger Schritt, um der Herausforderung gerecht zu werden.

2. Pluralität

Demokratische Institutionen müssen unterschiedliche Perspektiven einbeziehen und allen Beteiligten (z.B. Mieter*innen, Beschäftigte, Stadtgesellschaft) möglichst gleiche Teilnahmechancen ermöglichen. Das bedeutet auch, praktische Hürden wie fehlende Zeit, Geld, Sprachkenntnisse oder Zugang zu Wissen abzubauen. Das passiert bei DWE, z.B. durch finanzielle Aufwandsentschädigung bei Ratstätigkeit und Kinderbetreuungsangebote.

3. Konfliktbewältigung

Wenn es um Wohnungen und Häuser geht, gibt es unterschiedlichste Interessen und Vorstellungen davon, wie diese gerecht oder sinnvoll genutzt werden sollen. Demokratische Institutionen sollten diese Konflikte nicht verstecken, sondern Verfahren schaffen, in denen Menschen Entscheidungen widersprechen oder anfechten können. So müssen beispielsweise bei DWE in basisdemokratischer Tradition, zentrale Organe auch den Kiezräten Rede und Antwort stehen.

4. Kontingenz oder Möglichkeitssinn
Jede Entscheidung wird auf Kosten einer anderen Handlungsmöglichkeit getroffen. Im Bewusstsein dessen sollten demokratische Institutionen diese alternativen Möglichkeiten offenlegen und Transparenz über die Entscheidungsfindung fördern. Über die Öffentlichmachung von z.B. Sitzungsprotokollen hinaus braucht es eine aktive und gemein verständliche Erklärung der Entscheidungsfindung. DWE verschreibt sich weitgehender Transparenz und Offenlegung von z.B. Sitzungsprotokollen und will mit dem Verwaltungsrat eine interne Kontrollinstanz schaffen.

5. Institutionelle Selbsthinterfragung
Keine institutionelle Ausformung ist für immer passend. Deshalb müssen Institutionen regelmäßig prüfen, wer ausgeschlossen wird, welche Machtverhältnisse entstehen und welche Regeln verändert werden müssen. DWE's Partizipations- und Antidiskriminierungsstelle könnte hier ein wichtiges Vehikel darstellen, um ungewollte Pfadabhängigkeiten zu vermeiden.

6. Subsidiarität
Entscheidungen auf der niedrigstmöglichen Ebene zu treffen, kreiert die größtmögliche Autonomie für die kleineren Entscheidungseinheiten, ohne nötige Koordination auf den höheren Ebenen zu behindern. Das ermöglicht kontextspezifische Entscheidungen, die die Lebensrealität der von ihnen Betroffenen widerspiegeln. DWE bekennt sich klar zu einer solchen möglichst dezentralen und umsetzungsnahen Entscheidungsfindung.

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Relevanz: Warum das alle etwas angeht

Die Debatte um steigende Mieten wird häufig als Verteilungsfrage behandelt: Wer kann sich eine Wohnung leisten und wer nicht? Unsere Untersuchung zeigt, dass noch eine andere Frage entscheidend ist: **Wie können Entscheidungen über Wohnraum und seine Nutzung gut organisiert werden?**

Der Fall **Deutsche Wohnen & Co. enteignen** macht diese Frage besonders anschaulich. Die Initiative fordert nicht einfach, dass der Staat mehr Wohnungen baut, stärker reguliert oder eine staatliche Wohnungsverwaltung geschaffen wird. Sie schlägt vor, durch Enteignung große Wohnungsbestände in gemeinschaftliches Eigentum zu überführen und anschließend demokratisch zu verwalten. Dahinter steht eine Vergesellschaftungsbewegung, die solche Veränderungen in einer Reihe von wirtschaftlichen Sektoren, wie z.B. in der Energie- und Gesundheitsversorgung, fordert. Diese Bewegung versteht sich als Gegenmacht zu profit-orientierter Stadtentwicklung und Daseinsversorgung und positioniert sich aktiv gegen die Privatisierungen der öffentlichen Daseinsversorgung der letzten drei Jahrzehnte. Dabei wird auch an die schon weitaus länger bestehende Tradition von Genossenschaften angeknüpft, die zwar in Österreich oder Deutschland nicht sonderlich weit verbreitet sind, aber in anderen Teilen der Welt (z.B.

Spanien oder Argentinien) schon aktuell eine gelebte alternative Eigentumsform darstellen. Ihrer Wirtschaftlichkeit tut das keinen Abbruch, wie das Beispiel Mondragon, die größte Genossenschaft der Welt in Arbeiter*innenhand, eindrucksvoll zeigt, denn diese umfasst über 100 Betriebe und existiert seit mehr als 70 Jahren.

Hier entzündet sich außerdem die Frage: **Was bedeutet es eigentlich, eine wirtschaftliche Institution zu demokratisieren?**

Unsere Analyse legt nahe, dass es nicht genügt, ein paar Sitze für Bürger*innen oder Mieter*innen in einem Aufsichtsgremium von großen Wohnungsgesellschaften zu schaffen. Das zeigt sich auch am Beispiel von Beteiligungsformen in großen Konzernen, wo Betriebsräte auch Teil des Aufsichtsrats sind. Entscheidungsgewalt haben sie meist jedoch trotzdem keine – nicht einmal Auslagerungen in andere Teile der Welt können sie verhindern, da ihre Stimmanteile dafür schlicht nicht ausreichen. Das Konzept der Vergesellschaftung will hier ein klares Gegenmodell bieten. Gemeinsames Eigentum soll auch gemeinsam verwaltet werden. Entscheidungen sollen kollektiv getroffen werden. Wir argumentieren jedoch, dass dies kein Selbstläufer ist, sondern dass sich jede Initiative intensiv mit der Gestaltung der demokratischen Institutionen auseinandersetzen muss. Der Umfang der Handreichungen der Initiative **Deutsche Wohnen und Co. Enteignen** zu der Frage der institutionellen Gestaltung verdeutlicht dies.

Diese Überlegungen stehen aber in starkem Widerspruch zur gesellschaftlichen Debatte über Demokratisierung. Insbesondere im Kontext der sozial-ökologischen Transformation erscheint Demokratisierung als Selbstläufer und wird oft als Schachtelbegriff für unterschiedliche politische Interventionen bzw. institutionelle Innovationen bezeichnet. Unser Beitrag soll daher auch für andere Vergesellschaftungsinitiativen (etwa RWE & Co. Enteignen) und über den konkreten Bereich der Vergesellschaftung hinaus als Orientierung für Demokratisierung dienen.

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Zitate & Grafiken

Maximilian Winkin zu Vergesellschaftung von Wohnraum

“Solange Wohnraum privaten Eigentümer*innen gehört, bleibt die Mitbestimmung begrenzt. Denn die letztgültige Entscheidung liegt dann immer bei der Eigentümer*in.”

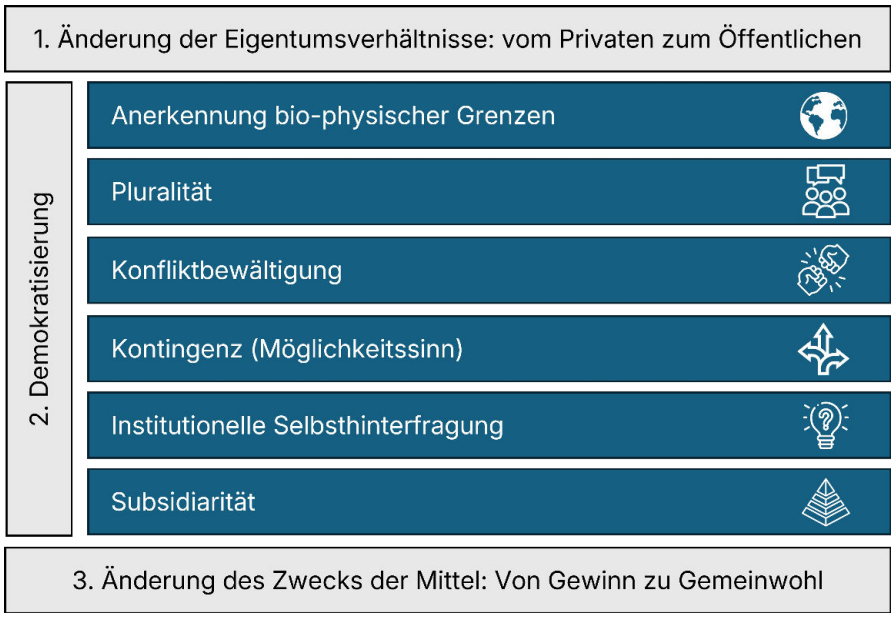
Mehr Mitbestimmung allein reicht nicht aus. Wenn die grundlegenden Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben, stößt demokratische Beteiligung an eine strukturelle Grenze.

Laura Porak zu Demokratie als konstante Verhandlungssache

“Demokratie ist kein Selbstläufer und garantiert nicht die Einhaltung von sozial-ökologischen Grenzen. Demokratische Institutionen müssen ständig neu verhandelt werden unter Berücksichtigung von sozial-ökologischen Prinzipien.”

Demokratie ist in unserem Verständnis kein fertiges Konzept, das einmal auf dem Reißbrett entwickelt und dann beliebig implementiert werden kann. Es muss an spezifische Kontexte angepasst werden, immer wieder Beteiligungsmechanismen ausgehandelt und gleichzeitig ökologische Grenzen berücksichtigt werden, damit auch in Zukunft Spielraum für demokratische Entscheidungen bleibt.

Sechs Prinzipien für eine demokratische Vergesellschaftung



Die Grafik zeigt sechs Prinzipien, die demokratische Vergesellschaftung ermöglichen und stärken.

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Politikempfehlungen

1. Kollektives Eigentum für demokratische Verwaltung

Demokratische Entscheidungen sind nur dort möglich, wo kein individueller Eigentümer das letzte Wort hat! Deshalb ist kollektives Eigentum eine Vorbedingung für demokratische Entscheidungen.

2. Ökologische Grenzen verbindlich berücksichtigen

Demokratische Vergesellschaftungsprojekte sollten ökologische Grenzen ausdrücklich anerkennen und in ihre Entscheidungen einbeziehen. Soziale und ökologische Ziele dürfen dabei nicht gegeneinander ausgespielt werden.

3. Beteiligung muss praktisch möglich sein

Demokratische Beteiligung muss für alle zugänglich sein und darf nicht davon abhängen, wer besonders viel Zeit, Geld oder Vorwissen hat. Institutionen müssen finanzielle und zeitliche Hürden abbauen, die Menschen von der Teilnahme ausschließen. Gleichzeitig sollten auch die Perspektiven derjenigen einbezogen werden, die nicht unmittelbar betroffen sind, aber ein berechtigtes Interesse an den Entscheidungen haben, wie etwa die Stadtgesellschaft.

4. Widerspruch institutionell absichern

Demokratische Einrichtungen sollten Verfahren festlegen, mit denen Entscheidungen kritisiert, überprüft und gegebenenfalls verändert werden können. Eine aktive Auseinandersetzung mit Konflikten kann individuell ein Gefühl von politischer Wirksamkeit stärken und eine kollektive Kompromissfindung ermöglichen.

5. Entscheidungen: Nachvollziehbar und transparent

Menschen müssen verstehen können, warum eine Entscheidung getroffen wurde. Das heißt zum einen Sitzungen, Protokolle und Entscheidungsbegründungen sollten möglichst offen zugänglich sein. Zum anderen sollten Institutionen proaktiv und verständlich erklären, warum sie eine Entscheidung treffen.

6. Institutionen regelmäßig überprüfen und verändern

Demokratische Institutionen brauchen Verfahren, die regelmäßig und konsequent Ausschlüsse, Machtkonzentrationen und neue Barrieren erkennen. Weitergehend braucht es Möglichkeiten der Regelanpassung, um diese zu adressieren.

Einleitung
Ergebnisse
Relevanz
Zitate & Grafiken
Politikempfehlung
Links & Kontakt

Links

– Die Studie zum Nachlesen
– Buchkapitel zum Thema hier nachlesen

Ansprechpartner*innen

Laura Porak

Sozioökonomin
laura.porak@jku.at

Zitiervorschlag:
Porak, Laura; Winkin, Maximilian Ray (2026): Deutsche Wohnen & Co enteignen – und dann? Die Frage nach demokratischer Mitbestimmung. KOMPASS Public Brief 2026-09. Online: https://kompass.blog/public-brief/frage-nach-demokratischer-mitbestimmung