

So soll die Enteignung funktionieren – oder eben auch nicht

(Stand: 4. August 2021)

Es ist eine Diskussion, die immer mehr an Fahrt gewinnt: das Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Die Diskussion darum, welche Unternehmen betroffen wären oder nicht, wie eine Enteignung finanziert werden soll und welche Folgen das Vorhaben für die Stadt und den Wohnungsmarkt in Berlin hätte, ist eines der großen und auch den Berliner Abgeordnetenhauswahlkampf bestimmenden Themen. Wir haben uns deshalb die Argumente angeschaut, die Befürworter und Gegner einer Enteignung ins Feld führen.

Steigen die Mieten schneller als die Einkommen?

Das sagt die Initiative Die Initiative behauptet, dass sich die Mieten in Berlin in den letzten zehn Jahren verdoppelt haben, die Einkommen in der gleichen Zeit aber kaum gestiegen sind. Immer mehr Menschen seien deshalb von Verdrängung betroffen. Vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings könne sich kaum noch jemand die Mieten leisten. Mit dem Volksbegehren will man dagegen ein Zeichen setzen.

Fakten aus unserer Sicht Dass die Mieten schneller steigen als die Einkommen, ist schlichtweg falsch. Denn während die Einkommen zwischen 2012 und 2018 um durchschnittlich 4,2 % pro Jahr zulegen konnten, haben sich die Mietspiegelmieten im selben Zeitraum nur um 3,5 % pro Jahr verändert. Die durchschnittliche Miete in Berlin beträgt laut aktuellem Mietspiegel 6,79 Euro/qm. Die durchschnittliche Bestandsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen liegt mit 6,29 Euro/qm sogar noch deutlich darunter. Auch wenn Mietangebote in Onlineportalen häufig deutlich höher liegen und die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wegen der wenigen Angebote schwierig geworden ist: Das ist kein „Mietenwahnsinn“, sondern günstiger als selbst in vielen kleineren Städten.

Ist eine Enteignung rechtssicher machbar?

Das sagt die Initiative Die Initiative geht davon aus und beruft sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes. Dort heißt es: „Grund und Boden ... können zum Zweck der Vergesellschaftung ... in Gemeineigentum überführt werden“. Die Initiative sieht sich

Fakten aus unserer Sicht Es ist richtig, dass Artikel 15 Teil des Grundgesetzes ist. Er wurde aber noch nie angewendet. Warum nicht? Ganz einfach: Weil auch Artikel 15 in seiner Umsetzung dem grundlegenden Verfassungsprinzip der Rechtsstaatlichkeit

gestützt durch die Einschätzungen des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages und des Berliner Abgeordnetenhauses. Beide Analysen haben aber nur geprüft, ob es grundsätzlich ein Landesgesetz zur Sozialisierung geben könnte – nicht, ob dies auch verfassungskonform wäre.

genügen müsste – schließlich geht es bei ihm um einen tiefen Eingriff in Grundrechte. Seine Anwendung wäre deshalb an hohe Hürden wie die Rechtsstaats-Prinzipien Angemessenheit, Verhältnismäßigkeit oder Gleichheit vor dem Gesetz geknüpft. Diese Anforderungen erfüllt der Vorschlag der Initiative nicht (nur ein Beispiel: die willkürlich gesetzte Grenze zur „Vergesellschaftungsreife“ ab 3.000 Wohnungen). Dies ist durch mehrere Rechtsgutachten renommierter Juristen belegt.

Welche Unternehmen würde es treffen – und welche nicht?

Das sagt die Initiative Laut ihrem im Mai 2021 veröffentlichten Gesetzentwurf will die Initiative alle Unternehmen enteignen, deren Bestand mehr als 3.000 Wohnungen umfasst. Solche Unternehmen sollen ihre sämtlichen Wohnungen in Berlin verlieren. Davon ausnehmen will die Initiative landeseigene Wohnungsunternehmen, Unternehmen ohne Gewinnerzielungsabsicht und in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft befindliche sowie gemeinwirtschaftliche Unternehmen. Zu Letzterem zählt die Initiative auch Genossenschaften.

Fakten aus unserer Sicht Grundsätzlich sind alle Unternehmen betroffen, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen und gewinnorientiert arbeiten. Dazu gehören nicht nur die großen Privaten, sondern auch kirchliche Unternehmen – und 29 Berliner Genossenschaften mit rund 140.000 Wohnungen. Denn auch diese Unternehmen müssen selbstverständlich Überschüsse erwirtschaften, um ihre satzungsmäßigen Ziele erfüllen zu können. Ob sie trotz ihrer sozialen Ausrichtung rechtssicher ausgenommen werden könnten, wird von Juristen bezweifelt. Dies ist schon bei anderen Gesetzesvorhaben wie dem Mietendeckel nicht gelungen. Deshalb gilt, was auch schon der Mietendeckel gezeigt hat: Die politische Absicht und das rechtlich Machbare sind zwei sehr unterschiedliche Paar Schuhe.

„Für eine Stadt mit bezahlbaren Mieten für alle“ – kann das durch Enteignung erreicht werden?

Das sagt die Initiative Gut 240.000 Wohnungen wären nach der offiziellen Schätzung des Senats vom Enteignungsvolksbegehren umfasst – und bei dieser Schätzung sind die 140.000 Wohnungen von Genossenschaften (mit mehr als 3.000 Wohnungen) noch gar nicht mit dabei. Die Initiative sagt: Für all diese Wohnungen könnten die Mieten gesenkt werden, denn dann müsste nicht mehr der Profit von Deutsche Wohnen &

Fakten aus unserer Sicht Die Realität sähe anders aus, als von der Initiative versprochen. Denn ob die Mieten in den enteigneten Wohnungen gesenkt werden könnten, ist fraglich: Weil sie vielfach schon vergleichsweise niedrig sind und von den Mieteinnahmen viel finanziert werden muss – allen voran Kredite sowie Instandhaltung und Modernisierungen. Und: Von eventuellen Mietsenkungen würden längst nicht alle profitieren, sondern nur die Bewohner*innen der enteigneten Wohnungen.

Co. bezahlt werden, sondern nur noch die tatsächlich entstehenden Kosten.

Das wären aber nur etwa 13 % des Berliner Wohnungsmarktes, also nicht einmal jede*r Sechste. Dafür bezahlen müssten in Form der Entschädigungen aber alle – ohne, dass sie dadurch schneller eine Wohnung finden würden oder ihre Miete gesenkt würde. Unklar ist auch, ob die enteigneten Wohnungen noch in die Erstellung des Mietspiegels einfließen dürften, da staatlich festgelegte Mieten hier laut Gesetz außen vor bleiben müssen. Damit könnten die Mieten für das Gros der Berliner*innen sogar steigen. Die Kosten einer Enteignung würden außerdem dazu führen, dass das Geld für den Bau von neuen Wohnungen und weiteren Investitionen in Infrastruktur fehlt.

Wer enteignet, müsste dafür entschädigen. Kann sich Berlin das überhaupt leisten?

Das sagt die Initiative Die Initiative will die betroffenen Unternehmen deutlich unter Marktwert entschädigen und beruft sich dabei auf Artikel 15 im Grundgesetz. Sie setzt dafür über das **Konstrukt eines „Faire-Mieten-Modells“ mit fiktiven Mieten rund 8 Mrd. Euro** an, die über zinslose Schuldverschreibungen und dann sehr langfristig – über 40 Jahre – vollständig aus den Mieten der enteigneten Wohnungen finanziert werden sollen. Deshalb sagt die Initiative, dass die Enteignung den Landeshaushalt nicht belasten würde. Wenn die Kredite abbezahlt sind, könnte von den Einnahmen der Wohnungen zum Beispiel Neubau finanziert werden. Das wäre dann frühestens nach 40 Jahren möglich.

Fakten aus unserer Sicht Der Senat hat in einer amtlichen Kostenschätzung eine **Entschädigungssumme zwischen rund 29 und 36 Mrd. Euro** errechnet. Zum Vergleich: Mit 36 Mrd. Euro könnte der **Bau von rund 300.000 Neubauwohnungen zu Mieten von 6,50 € / m²** gefördert werden. Hinzu kämen **Folgekosten von rund 340 Mio. Euro pro Jahr** für den Aufbau und den Betrieb der Behörde, die die Wohnungsverwaltung übernehmen soll, Finanzierungskosten, etc. Das kann Berlin sich nicht leisten, angesichts eines Schuldenstandes von 62 Mrd. Euro und nach den Einbußen der Corona-Pandemie. Wenn Berlin dennoch eine Entschädigung zahlen würde, dann geht das nur, wenn an anderer Stelle drastisch gestrichen würde. **Das bedeutet: Kein Ausbau von Schul- und Kitaplätzen, keine Sanierung von Schwimmbädern oder Einsparungen im öffentlichen Nahverkehr.** Darüber hinaus wäre die Berechnung der Entschädigung über eine fiktive, abgesenkte Miete, wie die Initiative vorschlägt, sehr wahrscheinlich grundgesetzwidrig – ebenso wie die „Bezahlung“ der Entschädigung mittels unverzinsler langfristigen Schuldverschreibungen einer Behörde, die noch gar nicht existiert.

Ein Volksentscheid will genau überlegt sein – vor allem einer mit so weitreichenden Auswirkungen.
Deshalb: Bitte überlegen Sie genau, wofür Sie am 26. September 2021 stimmen!

<https://www.dwenteignen.de/>

<https://www.weiterdenken-statt-enteignen.de/>