

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

**Bezahlbare Wohnungen für alle
Kein #Enteignungswahnsinn**

Stand 02.04.2019

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2019

Inhalt

1		
Volksbegehren in Berlin: „Deutsche Wohnen & Co enteignen“		3
1.1	Was wollen die Initiatoren mit dem Volksbegehren erreichen?	3
1.2	Die Schritte zum Volksentscheid	3
1.3	Wer steckt hinter der Volksbefragung?	4
1.4	Welche Unternehmen wären in Berlin betroffen?	5
1.5	Wie denken die Berliner?	6
2		
Argumente gegen Enteignungswahnsinn		8
2.1	Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung	8
2.2	Kosten einer Enteignung und Auswirkungen auf den Berliner Haushalt	10
2.3	Dramatische Folgen für das Investitionsklima in der Hauptstadt	10
2.4	Protestbewegung hat keine schlüssige Antwort	11
3		
Fakten zur Deutsche Wohnen		12
4		
Rechtliche Aspekte zur Enteignung		14
4.1	Schutz des Eigentums ist fundamentale Säule unseres Staates	14
4.2	Eingriff in das Eigentum	14
4.3	Wechsel von Art. 14 GG zu Art. 15 GG wirkungslos	15
4.4.	Rechtsgutachten von Prof. Sodan: Vorhaben ist verfassungswidrig	15

5		
Lösungswege - Masterplan für bezahlbares Wohnen		17
5.1		
Geld für bezahlbares Wohnen einsetzen		17
5.2		
Wohnungspolitische Punkte für Berlin		17
5.3		
Masterplan Wohnen für Deutschland		18



Gegen den Enteignungswahnsinn

Die Definition des Begriffs Populismus beschreibt die Stimmungslage und Maßnahmen des vergangenen Jahres – auch im Bereich Wohnen und Bauen – recht treffend: eine von Opportunismus geprägte, volksnahe, oft demagogische Politik, die das Ziel hat, durch Dramatisierung der politischen Lage die Gunst der Massen zu gewinnen. Das fing konkret bereits im Jahr 2013 mit der heute aus Verbrauchersicht „viel zu vielversprechenden Mogelpackung“ Mietpreisbremse an und findet ihren bisherigen Höhepunkt in Rufen nach Enteignung von Wohnungsunternehmen, ausgehend von linksextremen Kreisen in der Bundeshauptstadt Berlin.

Dabei verfolgt das linke Campaigning eigentlich ein anderes Ziel. Es geht den Aktivisten nicht so sehr um das Enteignen von Unternehmen an sich, sondern sie wollen vielmehr einen Systemwechsel hin zu einer sozialistischen Gesellschaftsordnung herbeiführen. Der knappe Wohnungsmarkt in den Großstädten und die angefachte Debatte um Enteignungen bieten für diese politischen Gruppierungen eine ideale Spielwiese – Mieter werden gegen Vermieter ausgespielt und die Not der Mieter auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung wird instrumentalisiert. Es klingt wie David gegen Goliath – der "kleine Mieter" muss sich gegen das „übermächtige Kapital“ behaupten.

Für die Wohnungswirtschaft ist diese Debatte aber keinesfalls ein sorgloses Spiel. Es ist eine bitter ernste Gefahr für die betroffenen Unternehmen und für die ganze Branche – denn sie wird zum schwarzen Schaf hochstilisiert und muss sich auch mit den politischen und wirtschaftlichen Folgen auseinandersetzen. Das treibt in Berlin immer groteskere Blüten. Denn die dort angestrebte Enteignung von 10 Wohnungsunternehmen bezieht sich auf Seiten des GdW mittlerweile neben der Deutsche Wohnen, Vonovia und Coviwo auch auf das kirchliche Wohnungsunternehmen Hilfswerk Siedlung GmbH.

Das Problem an solchen Debatten liegt auf der Hand: Die einfach gestrickten Parolen und stark verkürzten Antworten auf sehr komplexe Zusammenhänge wie die der Wohnungspolitik verfangen gerade heute sehr leicht, bringen die Gesellschaft auf der Suche nach nachhaltigen und effektiven Lösungen allerdings keinen Schritt weiter.

Um Antworten auf die aktuelle Wohnungsknappheit zu finden und eine Entspannung auf den Wohnungsmärkten herbeizuführen, ist eine Rückkehr zur Sachpolitik weg von ideologischer Propaganda dringend notwendig. Enteignungen sind keine Lösung, sie nützen nur wenigen und lassen alle anderen schutzlos im Regen stehen. Wir

brauchen einen Masterplan Wohnen, nicht nur für Berlin, sondern für die gesamte Bundesrepublik.

Summary:

Argumente gegen Enteignung

Rechtliche Zulässigkeit des Verfahrens

- Enteignung von Wohnimmobilien wäre nicht verfassungskonform, weder mit dem Grundgesetz noch mit der Berliner Landesverfassung. Zu diesem Ergebnis kommt das Gutachten des Verfassungsjuristen Prof. Dr. Helge Sodan (i.A. BBU)

Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung

- Das Problem des Mangels an bezahlbaren Wohnungen bleibt weiter bestehen

Kosten der Enteignung führen zu

- hoher Verschuldung des Berliner Haushalts
- Gefährdung der durch Miete erwirtschafteten Mittel für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen für den Klimaschutz
- weniger finanziellen Mitteln für öffentliche Aufgaben wie Infrastruktur und nicht zuletzt für den Bau von bezahlbarem Wohnraum

Enteignung rüttelt an den Grundfesten unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung

- negative Auswirkungen auf die Kreditwürdigkeit Berlins
 - Investoren werden abgeschreckt mit verheerenden Auswirkungen für Berlin als Wirtschaftsstandort, aber auch für Deutschland insgesamt
- ➔ Negative Folgen für den Wohnungsmarkt und die Berliner Wirtschaft insgesamt



1

Volksbegehren in Berlin: „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

1.1

Was wollen die Initiatoren mit dem Volksbegehren erreichen?

Über das Volksbegehren strebt die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" einen Volksentscheid an, auf dessen Grundlage ein Gesetz zur [..Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz] im Berliner Senat beschlossen werden soll. Das Gesetz soll unabhängig von ihrer Rechtsform alle Berliner Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsichten umfassen, die einen Bestand von mehr als 3.000 Wohnungen aufweisen. [Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen im öffentlichen oder bereits kollektiven Besitz der Mieter*inenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.] Damit sind Wohnungsgenossenschaften ausgenommen.

Ziel der Initiative ist es, mit der Enteignung Berliner Wohnungsunternehmen ein Exempel zu statuieren und ein politisches Zeichen hin zu einem linken Systemwechsel zu setzen. Selbst wenn die Maximalforderung der Initiative rechtlich, politisch, juristisch und finanziell auf wackligen Füßen steht, dient sie dazu, deren untergeordnete Ziele wie eine starke Einschränkung der Modernisierungumlage oder eine weitere Verschärfung der Mietpreisbremse bis hin zu regionalen Mietendeckeln oder Mieterhöhungsstopps durchzusetzen.

Das Versprechen der Initiative ist, durch die Enteignung

- die Marktmacht einzelner, gewinnorientierter Akteure zu brechen, um so ein "abschreckendes" Zeichen an alle "Miethaie" zu senden
- Spekulationen zu unterbinden
- sozialen Wohnraumversorgung durch Vergesellschaftung insbesondere für einkommenschwächere Mieter dauerhaft zu sichern

1.2

Die Schritte zum Volksentscheid

Am 6. April 2019 startet die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" ihre Unterschriftensammlung und damit den notwendigen ersten Schritt, um einen Antrag auf ein Volksbegehren zu stellen. Hierfür müssen 20.000 gültige Unterschriften innerhalb einer Frist von sechs Monaten gesammelt werden.

Der Antrag auf Einleitung des Volksbegehrens mit den Unterstützungsunterschriften muss bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport eingereicht werden. Hier wird die Zulässigkeit des Antrags – insbesondere, ob die notwendige Zahl an Unterstützungsunterschriften erreicht ist und ob das Volksbegehren mit höherrangigem Recht vereinbar wäre, geprüft. Ist der Antrag auf Einleitung des Volksbegehrens zulässig, teilt der Senat dem Abgeordnetenhaus seinen Standpunkt zu dem Volksbegehren mit. Sodann muss die Trägerin, in diesem Fall die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" grundsätzlich vier Monate abwarten, ob das Abgeordnetenhaus das Begehren in seinem wesentlichen Bestand übernimmt, bevor sie die Durchführung des Volksbegehrens verlangen kann. Lehnt das Abgeordnetenhaus das Begehren vorzeitig ab, kann die Trägerin schon vor Ablauf dieser Wartefrist die Durchführung des Volksbegehrens verlangen.

In einem zweiten Schritt müssen für den Antrag auf Volksentscheid insgesamt 170.000 gültige Unterschriften innerhalb von vier Monaten gesammelt werden.

Waren beide Schritte erfolgreich, kommt es zum Volksentscheid. Zur Abstimmung steht dann der Vorschlag des Volksbegehrens. Der Volksentscheid gilt als angenommen, wenn mehr als 50% der Abstimmenden und mehr als 25% der Wahlberechtigten dem Vorschlag zustimmen.

1.3 Wer steckt hinter der Volksbefragung?

Sprecher und Gesicht der Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen – Spekulationen bekämpfen" ist Rouzbeh Taheri. Die Initiative besteht laut Angaben der Website www.dwenteignen.de "aus einigen Aktiven vom Mietenvolksentscheid 2015, der Initiative Kotti & Co., dem Mieter*innenprotest Deutsche Wohnen, der Akelius Vernetzung, vielen weiteren Mieter*inneninitiativen, der Interventionistischen Linken, Mitgliedern verschiedener Parteien sowie engagierten Einzelpersonen."¹

Zuspruch findet die Bewegung auf allen politischen Ebenen – von grünen Berliner Bezirksbaustadträten über Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses bis hin zu Bundestagsabgeordneten. Bernd Riexinger (MdB), Parteivorsitzender der Partei Die Linke, befürwortet die Enteignungsinitiative² ebenso wie die Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Partei Die Linke, Caren Lay (MdB)³. Auf kommunaler Ebene unterstützen unter anderem Monika Herr-

¹ Quelle: <https://www.dwenteignen.de/warum-enteignen/%C3%BCber-uns/> (02.04.2019)

² Quelle: [leute.tagesspiegel.de 03.05.2018 - https://leute.tagesspiegel.de/friedrichshain-kreuzberg/intro/2018/05/03/42934/](https://leute.tagesspiegel.de/friedrichshain-kreuzberg/intro/2018/05/03/42934/)

³ Quelle: [www.zdf.de 19.02.2019 - https://www.zdf.de/nachrichten/heute/kampf-um-den-berliner-wohnungsmarkt-100.html](https://www.zdf.de/nachrichten/heute/kampf-um-den-berliner-wohnungsmarkt-100.html)

mann (Bündnis 90/Die Grünen), Bezirksbürgermeisterin in Friedrichshain-Kreuzberg⁴, sowie der dortige Bezirksstadtrat und Leiter der Abteilung für Bauen und Planen, Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen)⁵, den Vorstoß. Im Hintergrund sind regionale Mietervereine sowie der Deutsche Mieterbund über den Zusammenschluss „Zusammen gegen #Mietenwahnsinn“ unterstützend aktiv⁶.

Gemeinsame Aktionen (Auszug):

- Kampagne von die Linke „Bezahlbare Mieten statt fette Renditen“ September 2018
- Alternativer Wohngipfel initiiert vom Bündnis Mietenwahnsinn am 20. September 2018
- Protest-Kundgebung am Kanzleramt im Umfeld des Wohngipfels am 21. September 2018

1.4

Welche Unternehmen wären in Berlin betroffen?

Im Falle eines erfolgreichen Volksentscheids sollen nach dem Willen der Initiative alle Berliner Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 3.000 Wohneinheiten enteignet werden. Zu den insgesamt 10 betroffenen Wohnungsunternehmen zählen auch vier Unternehmen, die der im BBU und damit im GdW organisierten Wohnungswirtschaft angehören:

Unternehmen	Wohneinheiten Berlin	Durchschnittsmieten
Deutsche Wohnen SE	114.289	6,46 EUR/m ²
Vonovia SE	41.943	6,62 EUR/m ²
Covivio SE	über 14.500	
Hilfswerk-Siedlung GmbH	4.607 (plus 2.598 WE in Fremdverwaltung)	6,45 EUR/m ²

⁴ Quelle: leute.tagesspiegel.de 03.05.2018 - <https://leute.tagesspiegel.de/friedrichshain-kreuzberg/intro/2018/05/03/42934/>

⁵ Quelle: www.deutschlandfunkkultur.de 19.11.2018 - https://www.deutschlandfunkkultur.de/schreck-der-investoren-ein-berliner-baustadtrat-kaempft-um.976.de.html?dram:article_id=433599

⁶ Quelle: <https://mietenwahnsinn.info/wohngipfel-2018/aufruf/unterstuetzende/?letter=D> (02.04.2019)

Außerhalb der Verbandsstrukturen wären betroffen:

Unternehmen	Wohneinheiten	Durchschnittsmieten
ADO Properties S.A.	20.649 wahrscheinlich nur Berlin	6,42 EUR/m ²
Akelius Residential Properties AB / Akelius GmbH	13.817 in Berlin	
TAG Immobilien AG	9.243	5,52 EUR/m ²
Grand City Properties S.A.	8.841	
BGP Gruppe / BGP Investment S.à.r.l.	16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Deutschland	
D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs-GmbH	6.000 einschließlich Gewerbe	

Dass mittlerweile auch ein kirchliches Wohnungsunternehmen von den Enteignungsfantasien betroffen ist, war der Initiative zunächst scheinbar nicht aufgefallen: "Wir wussten nicht, dass die Hilfswerk-Siedlung die Vergesellschaftungskriterien erfüllt und damit eines von den betroffenen Unternehmen ist", so Rouzbeh Taheri von der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ gegen in der Berliner Morgenpost. „Ich kenne die Gesellschaft gar nicht, weder im Guten noch im Schlechten“.

Allerdings, so Taheri, sei die Zahl von 3.000 Wohnungen eine Soll-Bestimmung und man werde sehen, wie der Senat das Gesetz beschließe. „Am besten wäre es aber, wenn das Unternehmen seine Wohnungen an die Mieter verschenkt und die GmbH in eine Genossenschaft umgewandelt wird, dann entgeht sie ganz sicher der Enteignung“, so Taheris Gegenvorschlag.⁷

1.5 Wie denken die Berliner?

In zwei Umfragen wurde die Berliner Bevölkerung nach ihrer Haltung zum Thema Enteignung gefragt.

Civey-Befragung Tagesspiegel Jan. 2019

Die Civey-Umfrage im Auftrag des Tagesspiegels Ende Dezember 2018/Anfang Januar 2019 ergab, dass 54,9% der Berliner Bevölkerung es richtig finden, Wohnungsunternehmen zu enteignen. 33%

⁷ Berliner Morgenpost 14.03.2019: "Initiative will die Evangelische Kirche in Berlin enteignen".

sprechen sich dagegen aus. Obwohl Tendenzen unter den verschiedenen Parteipräferenzen zu erkennen sind, befürworten die Berliner parteiübergreifend eine Vergemeinschaftung. ([Link zur Umfrage](#))

Forsa-Befragung Berliner Zeitung Feb. 2019

Die Forsa-Umfrage im Auftrag der Berliner Zeitung Ende Januar/Anfang Februar 2019 zeigt eine ähnliche, aber etwas abgeschwächte Tendenz unter den Berlinern, die Enteignung zu befürworten. 44% und damit der größere Teil der befragten Berliner ist für eine Enteignung, 39% sprechen sich dagegen aus. Dabei spalten sich die Befragten je nach Parteipräferenz und Wohnform. In Ost-Berlin befürworten 50% und damit deutlich mehr Menschen die Enteignung als mit 39% in West-Berlin.



2 Argumente gegen Enteignungswahnsinn

Jahrzehntelange wohnungspolitische Versäumnisse haben zur heutigen Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten geführt. Berlin wiederum bietet immer ein besonderes politisches Feld. Die Stadt leidet an den eigenen politischen Versäumnissen – nicht nur hat sie jahrelang zu wenig Wohnungen gebaut und Grundstücke jahrelang nach dem Höchstpreisverfahren vergeben, sondern sie hat auch ab 1997 trotz Ausgleichszahlungen des Bundes die Neubauförderung eingestellt und ab 2003 eine Politik des Rückzugs aus den Sozialbindungen betrieben. Die Mittel der sozialen Wohnraumförderung wurden zur Finanzierung von Altlasten eingesetzt und in den 90er Jahren wurden gerade die städtischen Unternehmen finanziell ausgemolken. All das hat zu dem heutigen politischen und gesellschaftlichen Klima beigetragen. Denn strukturell hängt die Hauptstadt trotz all ihres Charmes mittlerweile weit hinterher – Berlin wächst, möchte es aber eigentlich nicht.

Es waren zudem der zweite und dritte Senat unter dem damaligen Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen in einer Koalition aus SPD und CDU sowie der rot-rote Senat unter dem Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit, die Ende der 90er/Anfang der 2000er Jahre städtische Wohnungsunternehmen privatisiert haben. Fast 200.000 Wohnungen der städtischen Gesellschaften verkaufte der Senat seit der Wende bis in die Mitte der Nuller Jahre. Im November 1998 beschloss der Senat den Verkauf der Gehag. Der Verkaufserlös belief sich auf 950 Mio. DM. Größter Brocken war 2004 der Verkauf der GSW mit 65.000 Wohnungen. Die Vorlage dafür erstellte Finanzsenator Thilo Sarrazin für die damalige Koalition aus SPD/Die Linke, der auch der heutige Regierende Bürgermeister, Michael Müller, als damaliger Vorsitzender der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus Berlin angehörte. Der Kaufpreis betrug 400 Millionen Euro.

Es wirkt fast ironisch, wenn die Politik heute für viele Milliarden Euro ein Loch in den Haushalt der Hauptstadt reißen will, um Unternehmen zu enteignen, die von der gleichen Partei an der Regierung vor Jahren verkauft wurden.

Die Politik in Berlin hat so jedes Recht verwirkt – und versucht nun durch eine völlig fehlgeleitete Wohnungspolitik von ihren eigenen Unzulänglichkeiten abzulenken

2.1 Enteignung schafft keine einzige neue Wohnung

Eine Vergesellschaftung schafft keine einzige neue Wohnung in Berlin. Im Gegenteil, die finanziellen Mittel, die als Entschädigungszah-

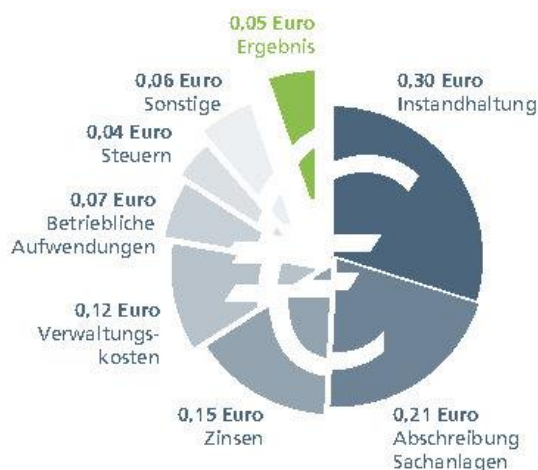
lungen an die Wohnungsunternehmen gezahlt werden müssten, fehlen für den dringend benötigten Bau neuer bezahlbarer Wohnungen.

Betrachtet man die Gesamtlage, löst sich auch das Argument eines sozialpolitischen Stabilisierungseffektes durch eine Enteignung beispielsweise der Deutsche Wohnen SE schnell in Luft auf: Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen liegt mit 6,50 Euro innerhalb des als gemeinwohlorientiert definierten Bereichs.

Eine Enteignung hätte somit voraussichtlich gar keinen Einfluss auf die Mieten, denn auch die öffentliche Hand muss als Eigentümerin, um sich nicht weiter zu verschulden, kostendeckende Mieten erheben. Bei zu geringen Mieten sind außerdem notwendige Investitionen in Instandhaltung, in das Erreichen der Klimaschutzziele oder in den altersgerechten Umbau gefährdet. Auch Schuldenrückzahlungen würden erschwert. Schon jetzt ist das Land Berlin kaum in der Lage, seine öffentlichen Gebäude instand zu halten. Allein der Sanierungstau der Berliner Immobilienmanagement GmbH, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft des Landes Berlin, beträgt 2,8 Milliarden Euro.

Im Falle einer Vergesellschaftung und ausgehend von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen würde lediglich bei 360.000⁸ Mietern, also ca. 10% der Berliner, der Eigentümer wechseln, dafür müssten allerdings auch die verbleibenden 90% und nachfolgende Generationen tief in die Tasche greifen.

Was mit 1 Euro WohWi-Miete wirklich passiert



Quelle: www.bettlberg.ch

⁸ Ausgehend von 200.000 Wohnungen

2.2

Kosten einer Enteignung und Auswirkungen auf den Berliner Haushalt

In der aktuellen Enteignungsdebatte geht es konkret um die Berliner Bestände von zehn Wohnungsunternehmen und damit um geschätzte 200.000 bis 243.000 Wohnungen (der Senat geht von 243.000 Wohnungen aus, die Initiative von ca. 200.000).

Nach eigenen Berechnungen geht die Initiative von Entschädigungskosten zwischen 7,3 Mrd. und 13,7 Mrd. Euro für die betroffenen Unternehmen aus. Bei rund 200.000 Wohnungen würde sich die Summe auf ungefähr 9,2 Mrd. Euro belaufen, wenn dafür, wie im Bewertungsgesetz des Bundes vorgesehen, das 12,5-fache der Jahresnettokaltmiete veranschlagt würde.

Die Kostenschätzung des Berliner Senats für Entschädigungszahlungen an die von der Vergesellschaftung betroffenen Wohnungsunternehmen beläuft sich dagegen auf 28,8 Mrd. bis 36 Mrd. Euro. Diese Zahl erscheint aufgrund des nach der Rechtsprechung des BGH anzurechnenden Verkehrswertes als Mindestwert realistischer. (siehe 3.3.). Hinzu kämen Transaktionskosten zwischen 1,5 Mrd. und 2,9 Mrd. Euro⁹¹⁰

Beide Zahlen sind aber im Vergleich zum gesamten Berliner Landeshaushalt mit etwa 29 Mrd. Euro in 2019 enorm. Angesichts des Schuldenstandes Ende 2018 in Berlin von 57,6 Mrd. Euro wären Investitionen für andere öffentliche Aufgaben oder bedürftige Personen und Personengruppen kaum denkbar. Und: Auch für Berlin greift 2020 die Schuldenbremse. Blickt man auf den Länderfinanzausgleich, muss die Debatte den Geberländern Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Hamburg wie Hohn vorkommen. Erst 2018 wurde Berlin wieder mit einer Rekordsumme von 4,4 Mrd. Euro aus dem Finanzausgleich bedacht.

2.3

Dramatische Folgen für das Investitionsklima in der Hauptstadt

Die Enteignung Berliner Wohnungsunternehmen hätte eine verheerende wirtschaftspolitische Signalwirkung und weitere negative Folgen für einen ohnehin schon angespannten Wohnungsmarkt in Berlin. Neben einer Rekordverschuldung des Berliner Haushalts durch Entschädigungszahlungen und Folgekosten der Vergesellschaftung würden auch künftige Investoren abgeschreckt, eine große Gefahr für den Wirtschaftsstandort Berlin. Die Folge wäre eine massiv geringere Investitionskraft der Hauptstadt und damit auch weniger Geld für dringend benötigte Investitionen in die Infrastruktur, Schulen, Kitas und nicht zuletzt Wohnraum.

⁹ Quelle: Berliner Zeitung 05.03.2019 - "Kostenschätzung des Senats - So teuer wäre die Enteignung von Deutsche Wohnen und Co".

Auch die Reaktion der Rating-Agentur Moody's, die erst kürzlich verkündet hat, im Falle einer Enteignung die Kreditwürdigkeit Berlins aller Wahrscheinlichkeit nach herabzustufen, ist ein alarmierendes Zeichen für ein zunehmend schlechtes Investitionsklima.

Darüber hinaus äußerten Wirtschaftsinstitute deutlich ihre Bedenken. Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) hält Enteignungen für ein "verheerendes Signal für den Wirtschaftsstandort Berlin" – in einem Interview mit uvb-online.de vom 22.01.2019.

2.4 Protestbewegung hat keine schlüssige Antwort

Wie fehlgeleitet eine ideologisch motivierte Debatte ist, zeigt sich auch daran, dass die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" bisher keine konstruktive und wirklich hilfreiche Lösung für die gesamte Stadt Berlin vorweisen kann. Die hier angeführten negativen Effekte einer Enteignung werden nicht berücksichtigt.

Dabei liegt die Lösung nahe: Schon viel zu lang wurde nicht auf die dringenden Forderungen der Wohnungswirtschaft eingegangen, die bestehenden Hemmnisse für kostengünstigen Neubau zu beseitigen.



3 Fakten zur Deutsche Wohnen¹¹

Stimmt es, dass die Deutsche Wohnen weniger in Instandhaltung/Instandsetzung investiert als in umlagefähige Modernisierungen?

Nein, die Deutsche Wohnen hat 2017 332 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Davon wurden lediglich 97 Millionen Euro als Basis für die sogenannte Modernisierungsumlage in Betracht gezogen. Diese lag bei uns in den vergangenen Jahren bereits deutlich unter den gesetzlich zulässigen 11 Prozent. Somit hat die Deutsche Wohnen 2017 deutlich mehr Geld in Instandhaltung und Instandsetzung als in umlagefähige Modernisierungen investiert.

Spekuliert die Deutsche Wohnen mit Wohnungen und treibt damit die Preise hoch?

Die Deutsche Wohnen spekuliert nicht mit Wohnungen. Vielmehr ist sie an einer langfristigen Bewirtschaftung ihrer Bestände interessiert. Deshalb hält sie ihre Immobilien im Zuge von Sanierungen technisch und energetisch auf einem zeitgemäßen Stand, stattet sie marktüblich und generationengerecht aus und passt sie den neuen Anforderungen und Möglichkeiten im digitalen Bereich an.

Hat die Deutsche Wohnen eine marktbeherrschende Stellung in Berlin?

Die Deutsche Wohnen ist mit rund 111.500 Mietwohnungen zwar das größte private Wohnungsunternehmen in Berlin, hat bei über 1,9 Millionen Wohnungen in der Stadt aber nur einen Marktanteil von ca. 6 Prozent. Städtische Gesellschaften halten im Vergleich dazu zusammen mehr als 320.000 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von ca. 17 Prozent.

Wie geht die Deutsche Wohnen bezüglich der Modernisierungsumlage mit Härtefällen um?

Im Falle einer Modernisierung können Mieter einen finanziellen Härtefallantrag stellen, sollte die Modernisierungsumlage für sie nicht tragbar sein. Bereits im Rahmen des Ankündigungsschreibens wird darauf hingewiesen. Im Anschluss erhält der Mieter eine Bestätigung, dass der Umstand vermerkt wurde und die Deutsche Wohnen unaufgefordert zum Zeitpunkt der Umlagenabrechnung auf ihn zukommen wird.

¹¹ Eigene Angaben des Unternehmens: <https://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/presse/faktencheck/>

Welcher Anteil der Modernisierungskosten wird auf die Miete umgelegt?

Im Jahr 2017 hat die Deutsche Wohnen für Instandhaltungen, Modernisierungen und Instandsetzungen insgesamt rund 332 Millionen Euro in den Bestand investiert. Der Großteil dieser Investitionen ist nicht umlagefähig. Dieser wird von der Deutsche Wohnen selbst getragen.

Wie viel Grunderwerbsteuer zahlt die Deutsche Wohnen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Immobilien?

Die Deutsche Wohnen hat allein im Jahr 2018 Grunderwerbsteuer in Höhe von knapp 100 Millionen Euro gezahlt.

Anmerkung: Die Mittel aus der Grunderwerbsteuer kommen eins zu eins dem Land Berlin zugute. Im Falle einer Vergesellschaftung aller genannten Wohnungsunternehmen würden insgesamt um die 3 Mrd. Euro an Finanzmittel für das Land Berlin wegfallen.

Stellt die Deutsche Wohnen ihre Wohnungen auch für soziale Zwecke zur Verfügung?

Ja, die Deutsche Wohnen hat 2018 knapp 5 Prozent aller Neuvermietungen für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung gestellt.



4 Rechtliche Aspekte zur Enteignung

Sowohl eine Enteignung nach Art. 14 GG als auch eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG wären verfassungsrechtlich unzulässig.

4.1 Schutz des Eigentums ist fundamentale Säule unseres Staates

Art. 14 GG gewährleistet das Eigentum. Diese Eigentumsgarantie ist zentraler Aspekt unserer Verfassung und für unseren Verfassungsstaat von herausragender Relevanz.

Im Rahmen der Wirtschaftsordnung gehört das Eigentum neben der Privatautonomie (Vertragsfreiheit) und der Berufsfreiheit zu den Eckpfeilern unserer Marktwirtschaft und unterscheidet sich etwa zu der Zentralverwaltungswirtschaft oder sozialistischen Planwirtschaft der DDR (vgl. hierzu Papier in Maunz/Düring Art. 14 GG Rn. 11ff).

Aufgrund der unmittelbar erlebten Erfahrung mit der sozialistischen Planwirtschaft der früheren DDR hat die Berliner Bevölkerung 1995 eine Landesverfassung angenommen, in der das Eigentum in Art. 28 der Landesverfassung umfassender geschützt ist als ohnehin schon durch das Grundgesetz. Der Entzug des Eigentums durch Vergesellschaftung ist in der Berliner Landesverfassung nicht vorgesehen. Insofern wäre eine Vergesellschaftung von Grund und Boden in Berlin schon im Ausgangspunkt verfassungswidrig, damals wie heute (vgl. NJW-aktuell 8/2019, S. 15). Nach Ansicht des ehemaligen Verfassungsrichters Di Fabio würde mit einem Eingriff in das Eigentum oder einer Vergesellschaftung das Fundament unserer privatautonomen Existenzsicherung zerstört.¹²

4.2 Eingriff in das Eigentum oder Vergesellschaftung verstößt gegen Übermaßverbot

Voraussetzung für einen Eingriff in das Eigentum nach Art. 14 GG oder aber eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG ist, dass der Staat nicht härter durchgreift als erforderlich (Übermaßverbot). Dies bedeutet, dass die Maßnahme erforderlich und angemessen sein muss. Der beabsichtigte Zweck darf also nicht außer Verhältnis zur Schwere des Eingriffs stehen. Diese sich aus dem Rechtsstaatsgebot ergebenden zwingenden Voraussetzungen würden mit der Umsetzung des Vorhabens verletzt.

¹² Quelle: Gabor Steingart: Podcast-Spezial: Udo Di Fabio im Gespräch Der Staatsrechtler und ehemalige Verfassungsrichter im ungekürzten Gespräch. <https://www.gaborsteingart.com/der-podcast/>

Die Maßnahme ist nicht erforderlich, da

- eine Vergesellschaftung, die zwingend nur über eine Enteignung erfolgen kann, nicht das letzte Mittel zur Erreichung des Zwecks ist. Dem Gesetzgeber stehen andere gesetzgeberische Maßnahmen zur Verfügung, die zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und einer Verbesserung der Wohnsituation in Berlin führen;
- sich an der Wohnraumsituation einkommensschwacher Haushalte nichts ändert und keine neue Wohnung gebaut wird.

Die Maßnahme ist nicht angemessen, da

- für schätzungsweise 243.000 Wohnungen ein Betrag ausgegeben würde, der über dem Berliner Landeshaushalt für 2019 liegt. Diese Mittel würden für die Wahrnehmung anderer öffentlicher Aufgaben (Schulen, Sicherheit, Kultur etc.) oder finanzielle Zuwendungen für andere bedürftige Personen oder Personengruppen fehlen.

Die Maßnahme verstößt zudem gegen das sich aus Art. 20 GG ergebende Willkürverbot, da die Grenze der betroffenen Unternehmen mit 3.000 Wohneinheiten ohne Grund erfolgt sowie gegen die auch in Berlin ab 2020 geltende Schuldenbremse (Die mit der Föderalismusreform II eingeführte Schuldenbremse wird für die Bundesländer ab 2020 wirksam. Ab diesem Jahr müssen die Haushalte in konjunkturrell ausgeglichenen Jahren ohne Aufnahme neuer Kredite finanziert werden).

4.3

Wechsel von Art. 14 GG zu Art. 15 GG wirkungslos

Die Initiatoren stützten ihr Vorhaben zunächst auf Art. 14 GG. Später kamen sie auf die Idee der Vergesellschaftung nach Art. 15 GG, wonach Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden können.

Dieser Wechsel ist wahrscheinlich nur damit zu erklären, dass es zu Art. 15 GG überhaupt keine Rechtsprechung gibt, da es noch keinen einzigen Fall einer Vergesellschaftung in Deutschland gegeben hat. Aber juristisch bringt der Wechsel nichts:

Die hohen Hürden für einen Entzug des Eigentums, der mit der Vergesellschaftung nun mal zwingend verbunden ist, gelten nicht nur für Art. 14 GG, sondern über das Rechtsstaatsgebot des Art. 20 GG auch für Art. 15 GG.

Und: Auch für Art. 15 GG ist für eine Entschädigung der Verkehrswert maßgeblich. So verweist Art. 15 Satz 2 GG für die Höhe der Entschädigung auf Art. 14 GG. Aber nach der Rechtsprechung zu

Art. 14 GG entspricht die Entschädigung im Regelfall dem Verkehrswert. Hiervon kann der Gesetzgeber abweichen, wenn Interessen der Allgemeinheit oder der Betroffenen im Einzelfall zu Besonderheiten führen. Eine Entschädigung deutlich oberhalb oder deutlich unterhalb ist allerdings nicht möglich. Ein symbolischer Vermögenswert ist nicht zu zahlen (vgl. BGH, Urt. v. 20.04.1989 -III ZR 237/87).

4.4. Rechtsgutachten von Prof. Sodan: Vorhaben ist verfassungswidrig

Zur Frage der Verfassungsmäßigkeit der Sozialisierung von Immobilien privater Wohnungswirtschaftsunternehmen im Land Berlin hat der frühere Präsident des Verfassungsgerichtshofs Berlin, Herr Prof. Sodan, ein Gutachten vorgelegt. Das klare Ergebnis: Sollte eine Vergesellschaftung nach Art. 15 GG überhaupt möglich sein, so ist dieses Vorhaben sowohl mit dem Grundgesetz als auch mit der Berliner Landesverfassung unvereinbar.

Sofern Art. 15 GG überhaupt Anwendung finden kann, sei nach Prof. Sodan das angestrebte Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden unverhältnismäßig. Seine Kernargumente:

- Hinter der Vergesellschaftung stehe kein legitimer Zweck, da durch diese Maßnahme das Wohnangebot in keiner Weise ausgeweitet würde.
- Das Vorhaben sei nicht erforderlich. Es gebe mildere Mittel, etwa der Erwerb oder gesetzgeberische Maßnahmen.
- Gemeinwohlgründe könnten den schwerwiegenden Eingriff nicht rechtfertigen, da der Entziehung aller Grundstücke der betroffenen Unternehmen unmittelbar lediglich das Interesse der derzeitigen Mieter entgegen stehe.

Außerdem sieht Prof. Sodan den grundgesetzlichen Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG verletzt. Für die Schwelle von 3.000 Wohnungen sei kein sachliches Kriterium erkennbar.

Ein weiterer zentraler Punkt: Die 1995 per Volksentscheid in Kraft gesetzte Berliner Landesverfassung hat – offenbar als Folge der Eindrücke aus den Erfahrungen der gerade erst wiedervereinigten Stadt – einen noch stärkeren Eigentumsschutz als selbst das Grundgesetz – und sieht deshalb weder das Instrument der Vergesellschaftung noch der „Legalenteignung“, also einer Enteignung per Gesetz, vor.

Zur Höhe der Entschädigung kommt auch Prof. Sodan zu dem Ergebnis, das Ausgangspunkt der Verkehrswert des Objektes ist. Hiervon könne der Gesetzgeber abweichen, wenn Interessen der Allgemeinheit oder der Betroffenen im Einzelfall zu Besonderheiten führen. Unzulässig sei jedoch eine Entschädigung festzusetzen, die "deutlich unterhalb des Marktwertes" ansetze.

Das Rechtsgutachten von Prof. Sodan finden Sie unter <https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/bbu-sodan-rechtsgutachten-2019-endfassung.pdf>



5 Lösungswege - Masterplan für bezahlbares Wohnen

Die Lage auf den Wohnungsmärkten in Berlin und anderen Ballungsregionen wird sich erst entspannen, wenn die Neubautätigkeit mit dem Einwohnerzuwachs Schritt hält. Das wird sich nicht von heute auf morgen und nicht allein in den Städten lösen lassen.

Wir brauchen daher eine neue Wohnungspolitik nicht nur in Berlin. Deutschland braucht einen Masterplan "Wohnen".

5.1 Geld für bezahlbares Wohnen einsetzen

Unterstellt man nun für das Volksbegehren den Kostenaufwand an der unteren Preisgrenze, geht es um 28,8 Mrd. Euro. Wenn dieses Geld nicht für alte Bestandswohnungen, sondern für den Neubau qualitätsvoller und den Klimaschutzziele entsprechender Mietwohnungen ausgegeben würde, könnten auf diese Weise etwa 167.000 Wohnungen zusätzlich auf den Wohnungsmarkt kommen. Bei höheren Entschädigungszahlungen bis zu 36 Mrd. Euro könnten entsprechend mehr Wohnungen entstehen (bis zu 214.000 Wohnungen). Das entspräche dem selbst gesetzten Ziel des Senates zum Bau von insgesamt 200.000 Wohnungen in Berlin bis 2030.

*Dieser Berechnung liegen folgende Annahmen zugrunde:
Kosten pro Quadratmeter 2.400 Euro auf landeseigenen Grundstücken mit durchschnittlich 70 Quadratmeter Wohnfläche. Das ergibt Kosten von 168.000 Euro je Wohnung.

5.2 Wohnungspolitische Punkte für Berlin

Um in Berlin einen ausgewogenen Wohnungsmarkt zu schaffen, müssen neue Wege gedacht werden. Dazu gehört eine Offensive für modulares und serielles Bauen ebenso wie die Schaffung eines breiten Aktionsbündnisses für mehr Wachstum und Neubau oder beispielsweise eine Verlegung von Behörden in Schrumpfungregionen und eher weniger gefragte Stadtlagen.

Als wichtigste wohnungspolitische Punkte für die Hauptstadt definiert der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen¹³:

- Besseres Neubauklima durch bessere Kommunikation des Wachstums und seiner Vorteile für alle Berlinerinnen und Berliner
- Bebauung der Elisabeth-Aue und der Ränder des Tempelhofer Feldes
- Darüber hinaus sollten auch Kleingartenflächen als mögliche Baulandreserven in Betracht gezogen werden.
- Baulandversorgung insbesondere auch von Genossenschaften verbessern - beispielsweise durch eine überfällige Änderung der Liegenschaftspolitik (jährliche Grundstückskontingente, Verkauf statt Erbpacht).
- Verwaltungsabläufe: Stärkung zentraler Steuerungen, auch als Grundlage einer konsequenten Vereinheitlichung und Digitalisierung von Verfahren, sowie die Einführung von Genehmigungsmanagern in den Bauämtern.
- Nutzung vorhandener Ermessens- und Befreiungsspielräume in Bezirk und Senat, z. B. für mehr Neubauvorhaben nach § 34 BauGB (Genehmigung kann unkompliziert erteilt werden, wenn der Neubau sich in die nähere Umgebung gut einfügt) statt langwieriger B-Plan-Verfahren.
- Verordnung zur generellen Befreiung höherer Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen im Geltungsbereich des Baunutzungsplans 1958/60 (West)
- Intelligente Nachverdichtung durch Erleichterung von Dachgeschossaufstockung und –ausbau
- Beschleunigungsprämien als Anreiz für die Bezirke für besonders schnelle Genehmigungsverfahren (z. B. auch für eine stärkere Nutzung der Möglichkeit der Erteilung von Genehmigungen nach § 34 BauGB) und schnellere Baufreiheit
- Städtischen Wohnungsbau beschleunigen, u. a. durch Vereinfachung der vergaberechtlichen Anforderungen.

5.3

Masterplan Wohnen für Deutschland

Darüber hinaus brauchen wir einen Masterplan Wohnen für ganz Deutschland. Dazu gehören:

- 1. Vorfahrt für den Wohnungsbau:** Wir brauchen eine bundesweit verbindliche Musterbauordnung, vergünstigtes Bauland der öffentlichen Hand – bereitgestellt unter der Voraussetzung der Konzeptqualität. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent reduziert, die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden. Planungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt sowie die personellen Kapazitäten in den Bauämtern deutlich aufgestockt

¹³

Quelle: BBU – Daten zur Jahrespressekonferenz https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/pressemappe_jpk_berlin_2018_final-.pdf

werden. Der Bund muss mithilfe einer deutschlandweiten Kampagne für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben sorgen.

- 2. Soziale Verantwortung fördern:** Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit jeher Verantwortung für den Zusammenhalt der Gesellschaft und den sozialen Frieden. Auch deshalb sollte die Gründung kommunaler Unternehmen und von Genossenschaften stärker unterstützt werden.
- 3. Steuerliche Regelungen der Realität anpassen:** Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf 3 Prozent, in angespannten Märkten auf 4 Prozent – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent.
- 4. Förderung ermöglicht bezahlbares Wohnen:** Der Weg ist frei für einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus, nachdem Bund und Länder sich auf eine Grundgesetzänderung geeinigt haben. Damit kann sich der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiter finanziell an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus beteiligen. Die Länder sind nun angehalten, die eingesetzten Bundesmittel in angemessener Höhe kofinanzieren und zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen. Zudem muss die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortgeführt und das Programm „Soziale Stadt“ gestärkt werden.
- 5. Ländliche Räume stärken:** Die Infrastruktur in Regionen jenseits der Metropolen muss gesichert – Urbanität, Lebendigkeit und Vielfalt gefördert werden, um die Attraktivität dieser Regionen vor allem für junge Menschen zu stärken.
- 6. Integration – langfristige Aufgabe:** Integration ist eine langfristige, nationale Aufgabe, die vor allem in den Wohnquartieren stattfindet. Daher ist ein bundesweites, flexibles Sonderprogramm Integration notwendig.
- 7. Bezahlbarer Klimaschutz:** Wir brauchen eine neue Klimapolitik 4.0 mit klarer sozialer Komponente. Strategie und Praxis bei Energieeinsparung und Klimaschutz der letzten 10 Jahre müssen umgehend evaluiert, die dezentrale Stromerzeugung drastisch vereinfacht und eine in sich konsistente Energie-, Klima-, Bau-, Mieten- und Sozialpolitik auf den Weg gebracht werden.
- 8. Zuhause im Alter ermöglichen:** Die ambulante und telemedizinische Versorgung müssen ausgebaut, das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ vom Bund weiter verbessert und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausgestattet sowie geeignete technische Assistenzsysteme in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen werden.

9. **Digitalisierung des Wohnens ermöglichen:** Der Infrastrukturausbau für Breitband sowie Smart Home wird in der Wohnungswirtschaft in den kommenden 10 Jahren mit rund 68 Milliarden Euro zu Buche schlagen. Damit Wohnen zukunftsfähig werden und gleichzeitig bezahlbar bleiben kann, sind geeignete Förderprogramme notwendig.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>