

Die große Enteignungs-Debatte



Die Angst der Münchner

Die Großen am Münchner Markt

München ist der Dampfkessel des deutschen Wohnungsmarkts – hier herrscht der größte Druck, hier sind die Mieten am höchsten. Großen Einfluss haben dabei eine Reihe von Immobilienkonzernen, die jeweils mehrere Tausend Wohnungen besitzen. Manche arbeiten in Richtung Gewinnmaximierung, andere verstehen sich als soziale Unternehmen. Die tz zeigt eine Auswahl:

■ **Südhausbau** und **Bayerische Hausbau** bauen großteils Wohnungen für den Verkauf auf dem freien Markt. So baut etwa die Bayerische Hausbau auf dem ehemaligen Paulaner-Gelände in der Au 1500 Wohnungen. Die meisten davon werden verkauft, teils zu fünfstelligen Quadratmeterpreisen. Unternehmen wie die Bayerische Hausbau und die Südhausbau, die sich auf ihrer Internetseite mit der Schaffung von 20 000 Wohnungen seit 1936 rühmt, wären von der aktuellen Debatte nicht so sehr betroffen wie Konzerne, die eher auf Mieten auf Eigentumswohnungen setzen.

■ Zu den großen Mietwohnungsunternehmen in München gehört neben der 2013 privatisierten **GBW**, die sich in **Dawonia** umbenannt hat, auch die **Vonovia** – mit 400 000 Wohnungen in Deutschland das größte Wohnungsunternehmen. Die meisten dieser Bleiben gehörten früher Städten, Gemeinden und staatlichen Unternehmen wie der Post. In München besitzt die Vonovia 5500 Wohnungen, von denen 2200 öffentlich gefördert sind. Der Bestand wächst, heuer baut das Unternehmen in München 110 neue Wohnungen. Die Durchschnittsmiete bei der Vonovia in München betrage derzeit nur 7,20 Euro, so ein Sprecher.



Es wirkt absurd. Während auf der einen Seite Politiker über die Enteignung der Immobilien-Riesen nachdenken, wirft der Staat auf der anderen Seite Wohnungen auf den freien Markt, die bisher noch bezahlbar sind. Wie soll man das den gebeutelten Mietern erklären, die in München keine Chance mehr sehen? Einige von ihnen sind erst am Wochenende auf die Straße gegangen und haben symbolisch das Münchner Kindl zu Grabe getragen.

Hefig sieht es derzeit bei den bedrohten Eisenbahnergenossenschaften aus – etwa beim Bestand an der Schlus-

derstraße in Neuhausen. Dort spekuliert der Staat ordentlich mit! Denn bald laufen die Erbpachtverträge aus. Rund 3000 Wohnungen von sieben verschiedenen Genossenschaften in München sind bedroht, in ganz Deutschland sind es Zehn-

tausende. Der Grund, auf dem die Wohnungen stehen, gehört dem Bund beziehungsweise dem Bundesverkehrsministerium. Verwaltet wird er vom Bundesisenbahnvermögen. Dieses ist wiederum verpflichtet, den Grund zum besten Preis zu

verwerten, wenn die Erbpacht ausläuft. So macht der Staat mit dem Verkauf seines Tafelsilbers Reibach. Die Leidtragenden sind die Mieter, so etwa bei der Eisenbahnerbaugenossenschaft München West, die in Neuhausen 503 Wohnungen

besitzt. Die Genossenschaft könnte die Grundstücke zwar per Vorkaufsrecht kaufen – allerdings für 128 Millionen Euro! Ob die Genossenschaft das stemmen kann, ist fraglich. Die Mitglieder fürchten das Aus angesichts der utopischen Preise.

Die Menschen sind zu gierig

Enteignungen sind schon ein sehr drastisches Mittel. Die werden sich schwer verkaufen lassen. Man sollte da andere Wege finden. Das eigentliche Problem ist doch die Gier der Menschen. Die Preise in München haben doch mit der Realität nichts mehr zu tun. Erschreckend, wie schnell man sich daran gewöhnt.



STEFAN GERSTENBERGER (52), STRASSENKÜNSTLER AUS MÜNCHEN

Stadt muss jetzt handeln

Es ist schon krass, dass man als Studentin nur dann in München wohnen kann, wenn die Eltern einen kräftig unterstützen. Aber Enteignungen sind sehr schwierig, weil man ja das Eigentum von anderen nicht einfach so anrühren kann und sollte. Was die öffentliche Hand aber tun kann: Wohnungen bauen und selbst den Markt aufmischen. Im Umland kann man zum Beispiel attraktiver bauen, wenn man den ÖPNV kostenlos macht. Aber auch gegen Zweckentfremdung kann die Stadt was tun.



SELINA KAULICH (21), STUDENTIN AUS MÜNCHEN

Müssen in die Höhe

Die Stadt ist schon zu. Es gibt ein paar Gebiete, aber die kann man nur mit Augenmaß entwickeln. Daher muss die 100-Meter-Grenze fallen. Wenn wir nicht wirklich jede Fläche zubauen wollen, dann müssen wir in die Höhe gehen. Enteignungen lehnen wir aber ab. Das ist nur plumper Populismus.



BÜRGERMEISTER MANUEL PRETZL (43, CSU)

Schreckgespenst für Eigentümer

„Natürlich ist Enteignung immer ein Schreckgespenst für die Eigentümer, auch für den kleinen Wohnungsbesitzer“, sagt Vermieterin Inge Weinzierl (hier zusammen mit Ehemann Robert). Die faire Vermieterin wurde vom Finanzamt dafür bestraft, dass sie zu wenig Miete verlangte (tz berichtete). „Wir bauen jetzt nichts mehr neu, zu groß ist die Rechtsunsicherheit, schon allein wegen des Dschungels an Bauvorschriften und dem Steuerwirrwarr“, sagt Weinzierl. Sie fragt: „Und jetzt, wo man sogar an Enteignung denkt, wer wird denn da noch Flächen kaufen und Wohnungen bauen?“ Es sei ein „Irrwitz“, zu glauben, man könne das Problem des Wohnungsmangels durch Enteignung in den Griff bekommen.

men. Zudem hätten sich Staat und Stadt nicht unbedingt als Vorbildvermieter erwiesen – so erhöhe die Stadtparkkasse bei ihren 1700 Wohnungen laufend die Mieten, und im städtischen Bestand stünden oftmals bis zu zehn Prozent der Wohnungen leer.



Nicht enteignen, bauen!

Die Enteignungen würden ein Heidengeld kosten – und neue Wohnungen entstehen dadurch trotzdem nicht. Doch die brauchen wir dringend, nur das löst die Wohnungsmisere. Da hilft nur: bauen, bauen und nochmals bauen – und das in ganz Deutschland. Klar, in München ist es schwer, viel mehr neu zu bauen. Aber dann muss man das halt im



Umland tun. Oder man traut sich endlich mal, die 100-Meter-Marke zu reißen. Das würde die Probleme wirklich lösen – Enteignungen tun das hingegen nicht. GEORG (77) UND CHRISTA (71) KAPPELMEIER, RENTNER AUS WOLNZACH

Es geht um die Großen

Ich wohne in einer Eigentumswohnung. Angst vor Enteignung habe ich nicht. Es geht ja bei dieser Diskussion um die großen Fläche und nicht um die kleinen Eigentümer. Wenn einer alles besitzt, haben wir eine Art moderne Diktatur. Meine Wohnung habe ich vor Kurzem verkauft. Dank lebenslangem Wohnrecht kann ich jetzt meinen Ruhestand genießen.



CHARLY WINTER (70), PRIVATIER, MÜNCHEN

Ebenerdige Parkplätze sind Verschwendung

München ist übersät mit ebenerdigen Parkplätzen und eingeschossigen Gewerbebauten – das ist eine inakzeptable Verschwendung. Bevor wir darüber nachdenken, wertvolle Grün- und Erholungsflächen zu opfern, müssen wir die Fehler der Vergangenheit korrigieren und diese Flächen durch Überbauung effizienter ausnutzen.



OB-KANDIDATIN KATRIN HABENSCHADEN (41), GRÜNE

Bodenpreise begrenzen!

Wohnungsbau gehört mehr in die öffentliche Hand. Allerdings können es sich Kommunen kaum leisten, viel Geld in den Kauf von Bestandswohnungen zu stecken. Zielführender ist es, Geld in den Neubau zu pumpen. Zudem muss der Bund gesetzliche Regelungen zur Begrenzung der Bodenpreise schaffen und die Vorgaben zur Berechnung des Mietspiegels ändern.



BEATRIX ZUREK, CHEFIN DES MIETERVEREINS

Gezielte Förderung mit Wohngeld

Die vom Zaun gebrochene Debatte ist extrem schädlich für den Wirtschaftsstandort Deutschland, ein fatales Signal. Dass in der Bundesrepublik bislang noch nie von Artikel 15 des Grundgesetzes – der Vergesellschaftung von Grund und Boden – Gebrauch gemacht wurde, hat seinen guten Grund. In der DDR gab es zwar billige Mieten, aber die Gebäude waren marode. Dass Kommunen den Kauf zehntausender Wohnungen finanziell stemmen



könnten, ist ohnehin illusorisch. Schließlich schreibt das Grundgesetz eine angemessene Entschädigung vor. Bauen allein ist nicht der Königsweg, um Mietpreise in den Griff zu bekommen. Die Stadt ist sowieso am Anschlag, die Infrastruktur überlastet. Besser wäre eine gezielte Förderung von Mietern, die es wirklich notwendig haben – durch eine Erhöhung des Wohngeldes. RUDOLF STÖRZER, VORSITZENDER VON HAUS UND GRUND

Herr Reiter, fällt jetzt die 100-Meter-Marke?

In München fehlen laut Studien knapp 79 000 Wohnungen – wo sollen die hingebaut werden? Darüber sprach die tz mit OB Dieter Reiter (60, SPD).

Herr Reiter, wo wollen Sie noch bauen? Dieter Reiter: Zugegeben, das wird immer schwieriger. Ich will keine Grünflächen zubauen und auch Nachverdichtungen nur maßvoll zulassen. Und in den großen Gebieten, wie Freilham und im Münchner Norden, müssen Entwicklungspotenziale sensibel zusammen mit der Bevölkerung geplant werden. Daneben ist es aber genauso wichtig, die noch bezahlbaren Wohnungen bezahlbar zu halten.

Muss die 100-Meter-Marke fallen? Reiter: Ich habe das Planungsreferat beauftragt, eine Hochhausstudie zu erarbeiten, diese wird im



OB Dieter Reiter (60, SPD)

Sommer im Stadtrat diskutiert. Danach werden wir sehen, welche Baumaßnahmen, welche Einzelprojekte letztlich beschlossen werden.

Sind Enteignungen, wie von Herrn Habeck gefordert, ein Thema? Reiter: Nein. Enteignungen kommen für mich nicht infrage. Viel-

mehr müsste die Bundesregierung endlich bereit sein, den Mieterschutz ernsthaft zu stärken. Der Bund dürfte keine einzige Genossenschaftswohnung, kein einziges Grundstück mehr verkaufen. Es kann nicht sein, dass Mieter der Eisenbahnergenossenschaften in München um ihre Wohnungen zittern müssen. Da ist der Bund gefordert, das zu verhindern!