

Druck auf Wohnungskonzerne

Ein Expertenbericht kommt zu dem Ergebnis, dass in Berlin eine Vergesellschaftung möglich wäre. Was das nun bedeutet

Spännende Entwicklung für Mieter: Eine vom Senat zur Klärung des Themas eingesetzte Expertenkommission hält die Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen in Berlin juristisch für möglich. Zu diesem Fazit kommt sie in ihrem Abschlussbericht, den die Kommissionsvorsitzende Herta Däubler-Gmelin am Mittwoch an den Berliner Senat übergeben hat.

Was war die Aufgabe der Kommission? Bei einem Volksentscheid im September 2021 hatten gut 59 Prozent der Wählerinnen und Wähler für die Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen in Berlin gestimmt (AZ berichtete). Innerhalb des damaligen rot-grün-roten Senats gingen die Ansichten zu dem Thema auseinander. SPD, Grüne und Linke einigten sich auf die Einsetzung der Kommission. Sie sollte prüfen, ob und wenn ja wie das Anliegen umgesetzt werden kann.

Wie ist die Kommission zusammengesetzt? Sie hat 13 Mitglieder, fast nur Universitätsprofessorinnen und -professoren, darunter viele Juristen. Vorsitzende ist die frühere Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD).

Zu welchen Einschätzungen ist die Kommission gekommen? Der Kommission zufolge ermöglicht das Grundgesetz dem Land Berlin, die Vergesellschaftung von Grund und Boden in einem Gesetz zu regeln. Die Kommission ist außerdem der Ansicht, dass die Landesverfassung für die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen nicht geändert werden müsste. Sie sieht keinen Widerspruch zum Gleichbehandlungsgebot darin, dass Unternehmen ab einer Grenze von 3000 Wohnungen oder einer vergleichbaren Größenordnung vergesellschaftet

Eine Demonstrantin hält ein Schild mit der Aufschrift „Keine Ausreden mehr! – Vergesellschaftung jetzt!“ während einer Kundgebung vor dem Roten Rathaus nach der Vorstellung des Abschlussberichts der Expertenkommission „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“.
Wolfgang Kumm/dpa



werden sollen und kleinere Unternehmen nicht.

Waren sich die Kommissionsmitglieder bei ihren Einschätzungen einig? Nein, sie haben zum Teil unterschiedliche Ansichten vertreten, etwa bei der Entschädigungsfrage oder der Diskussion über die Verhältnismäßigkeit eines Vergesellschaftungsgesetzes.

Welche Folgen hätte ein Vergesellschaftungsgesetz auf den Wohnungsmarkt? Die Mieten in Berlin sind über mehrere Jahre hinweg deutlich gestiegen. Weil Wohnungen knapp sind und die Stadt wächst, drohen weitere Mietsteigerungen. Die Befürworter der Vergesellschaftung argumentieren, das lasse sich zumindest bremsen, wenn der Anteil der Wohnungen in öffentlicher Hand zunimmt. Kritiker weisen darauf hin, dass

durch Vergesellschaftung keine neuen Wohnungen entstünden und es besser sei, durch mehr Neubau für ein größeres Wohnungsangebot zu sorgen und Mietsteigerungen so zu bremsen.

Müssen die Unternehmen eine Entschädigung erhalten? Ja, daran besteht kein Zweifel. Die meisten Kommissionsmitglieder sind aber der Auffassung, dass die Höhe der Entschädigung für die Vergesellschaftung unter dem Verkehrswert liegen dürfe, also unter dem realistischen Preis einer Immobilie auf dem freien Markt.

Was kostet die Vergesellschaftung? Das ist schwer zu beantworten. In den offiziellen Abstimmungsunterlagen zum Volksentscheid 2021 war von 28,8 bis 36 Milliarden Euro die Rede. Nach Einschätzung der

Berliner Finanzverwaltung ist das aber nicht mehr aktuell. Eine neue Summe hat der Senat bisher nicht veröffentlicht. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ geht von deutlich geringeren Kosten aus.

Geht es um Enteignen oder Vergesellschaftungen? Bei der Enteignung geht es um sogenannte konkrete Rechtspositionen, zum Beispiel um ein Grundstück für den Bau einer Autobahn. Die Vergesellschaftung hat dagegen zum Ziel, Unternehmen und ganze Wirtschaftszweige in die Gemeinwirtschaft zu überführen. Im Fall der Wohnungsunternehmen in Berlin geht es um also um Vergesellschaftung.

Würden anderswo in Deutschland schon Wohnungen vergesellschaftet? Nein, Berlin wäre Vorreiter. Bisher wurde der Artikel 15 im Grundgesetz, der Vergesell-

schaftung ermöglicht, noch nie angewendet.

Muss der Senat sich dann an den Abschlussbericht halten? Nein. Aber der Druck ist groß, die Ergebnisse nicht zu ignorieren, zumal die Expertenkommission eine Idee des Senats war.

Ist davon auszugehen, dass Wohnungsunternehmen in Berlin schon bald vergesellschaftet werden? Wahrscheinlich nicht. Der schwarz-rote Senat, der erst seit Ende April regiert, will zwar auf der Grundlage des

Abschlussberichts über sein weiteres Vorgehen entscheiden. Aber er hat angekündigt, nicht gleich an die Umsetzung der Vergesellschaftung zu gehen, selbst wenn die Kommission grundsätzlich grünes Licht geben würde.

Haben die Gerichte auch noch ein Wort mitzureden? Die Kommission rechnet fest damit, dass ein Vergesellschaftungsgesetz die Gerichte beschäftigen und letztlich vor dem Bundesverfassungsgericht landen wird.

ah, rab, cab

MEINUNG

Claus Schöner
Der AZ-Korrespondent über den Bericht aus Berlin
politik@abendzeitung.de



STIMMEN AUS MÜNCHEN

„Würde mir wünschen, dass auch hier Kommunen enteignen dürfen“

Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München, sieht die Debatte um eine mögliche Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen kritisch. „Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Staat in der Regel nie die Lösung, sondern das Problem war“, sagt er der AZ. Auch der Staat könne nicht einfach günstige Mieten schaffen, er müsse ebenfalls kostendeckend arbeiten und etwa Mitarbeiter bezahlen. Hinzu kommt laut Stürzer, dass im Falle einer Vergesellschaftung – die für ihn rechtlich einer Enteignung

gleichkommt – eine entsprechende Entschädigung an die Unternehmen in Höhe des Verkehrswertes gezahlt werden müsse. Diese wiederum müsse auf die Mieter umgelegt werden. „Ob Mieter damit besser fahren, wage ich zu bezweifeln“, so Stürzer.



Zurek, Mieterverein

Deutlich wohlwollender hat dagegen der Münchner Stadtrat Stefan Jagel (Linke) die Ergebnisse in Berlin zur Kenntnis genommen. „Dass eine Vergesellschaftung auch zu Wohnraumzwecken möglich ist, haben wir schon immer gesagt“,

sagt er der AZ. Insofern sei die Entscheidung der Expertenkommission für ihn nicht überraschend. Wäre ein solches Vorgehen auch in München möglich? „Ich würde mir wünschen, dass Kommunen enteignen dürfen“, sagt Jagel – räumt aber ein, dass die Wohnraumzusammensetzung anders ist. „Die großen Wohnungsbaukonzerne spielen auf dem Münchner Mietmarkt eine geringere Rolle als in Berlin.“

Und was sagt der Münchner Mieterverein? Vorsitzende Beatrix Zurek (SPD) teilt auf AZ-An-

frage mit: „Selbstverständlich müssen Kapitalmarkt- oder börsenorientierte Anbieter aus dem Wohnungsmarkt zurückgedrängt werden.“ Vergesellschaftung könne ein mögliches Mittel sein, damit allein bekämpfe man die Wohnungsnot aber nicht.

Zurek: „Der Bestand an öffentlichen Wohnungen, das heißt Wohnungen im Eigentum von Bund, Ländern und Kommunen, muss deutlich erhöht werden.“ Sie weist darauf, dass die Stadt München immer wieder Wohnungen zurückkaufe.

Ima

Anreize setzen

Da hatten der neue Berliner CDU-Regierungschef Kai Wegener und seine sozialdemokratische Stellvertreterin Franziska Giffey auf ein anderes Ergebnis gehofft. Sie können das Gutachten der Kommission, die die Enteignung großer Wohnungskonzerne rechtlich für möglich und die Kosten für überschaubar hält, nicht einfach ignorieren. Doch werden sie sich nun auch nicht daran machen, den Volksentscheid rasch umzusetzen.

Es gibt gute Gründe dafür, zunächst ein Rahmengesetz auf den Weg zu bringen und vom Bundesverfassungsgericht überprüfen zu lassen. So verständlich der Zorn vieler Berliner ist, die gehofft haben, sich mit ihrer Stimme gegen den Miet-Wahnsinn richten zu können: Es ist zweifelhaft, dass die Wohnungen in öffentlicher Hand besser aufgehoben sind. Sie würde einen Bestand übernehmen, der großenteils sanierungsbedürftig ist. Der Staat sollte sich diesen Klotz nicht ans Bein binden, sondern dafür sorgen, dass Kapital in den Wohnungsbau fließt.