



Nicht alles, was möglich ist, muss gemacht werden

Das Grundgesetz umfasst insgesamt 202 Artikel. Ziemlich weit vorn, Nr. 14 und 15, regelt, dass der Staat zum „Wohle der Allgemeinheit“ „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel“ zum Zwecke der Vergesellschaftung enteignen kann. Natürlich gegen eine Entschädigung, die „unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen“ ist. „Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“ Gibt es eigentlich auch unordentliche Gerichte?

Unter Leitung der ehemaligen Justizministerin **Herta Däubler-Gmelin** hat eine Expertenkommission seit dem 29. April 2022 daran gearbeitet, festzustellen, dass das, was im Grundgesetz steht, möglich ist. Donnerwetter. Im September 2021 stimmten fast 60 Prozent der Teilnehmenden beim Volksentscheid für die Enteignung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin.



Der Regierende Bürgermeister **Kai Wegner** sagte laut **rbb24** zu, dass der Senat nun ein Rahmengesetz zur Vergesellschaftung erarbeiten werde. Wegner fügte jedoch auch hinzu: „*Ich halte Vergesellschaftung weiter für den falschen Weg, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.*“

Bausenator **Christian Gaebler** betonte, „*dass Vergesellschaftung keine Enteignung sei, weil in beiden Fällen unterschiedliche Entschädigungszahlungen fällig würden. Das Rahmengesetz, das nun erarbeitet werden soll, werde auch nicht nur Wohnraum, sondern alle Bereiche der öffentlichen Daseinsvorsorge betreffen.*“ *Foto: kai-wegner.de*

Das ist äußerst feinsinnig, weil den Betroffenen egal sein dürfte, ob ihr Besitz enteignet oder vergesellschaftet wird. Am Ende findet ein Eigentümerwechsel statt, sie sind raus, haben dafür aber mehr Geld auf dem Konto. Der Autor dieses Beitrages meint, dass die ganze Geschichte am Geld scheitern wird. Wer soll das bezahlen? Milliarden werden gebraucht, um aus dem Land der sozialen Marktwirtschaft ein sozialistisches zu machen, in dem allen alles gehört, aber keinem nichts.

Natürlich sollen alle Bereiche der Daseinsvorsorge staatlich kontrolliert werden. Ob allerdings der Staat als Unternehmer taugt, darf bezweifelt werden. Die Liste des Versagens ist lang. Bei Staatsbetrieben fällt einem auf Anhieb zuerst immer ein, dass diese ein Endlager für verdiente Genossen oder Parteifreunde sind. Bei der früheren BEWAG, dem damaligen Sender Freies Berlin oder der Deutschen Bahn fallen einem sofort einige Namen bedeutender Unternehmerpersönlichkeiten ein, die sich zuvor in den Parteien profiliert haben.

Keine einzige Wohnung wird durch eine Vergesellschaftung neu entstehen. Das ist eine Binsenweisheit, die jeder kennt. Es werden ohnehin immer weniger neue Wohnungen entstehen, weil niemand mehr bereit sein wird, die immensen Baukosten aufzubringen. Natürlich ist es schön, in einer Wohnanlage zu leben, wo der Quadratmeter 6,50 Euro kostet. Aber jeder weiß doch, dass dies nur möglich ist, weil der Nachbar zwischen zehn und 20 Euro bezahlt. Die besserverdienenden finanzieren die weniger gutverdienenden Bürger mit. Genauso läuft es bei der Krankenversorgung. Ein Arzt, der 50 privat versicherte hat, kann sich auch um 100 gesetzlich versicherte kümmern. Das nennt man, glaube ich, Solidargemeinschaft. Darauf basiert fast alles in unserem Staat, bis hin zur Rente.

Es mag für die Initiatoren der Kampagne schön sein, wenn in ihren Büros heute die eine oder andere Flasche Rotkäppchen Sekt geköpft werden kann, aber was bringt das den Menschen? Der Wohnungsmarkt, ja, es ist ein Markt, und zwar einer der größten im Land überhaupt, muss anders geregelt werden als über Vergesellschaftungen. Den landeseigenen Wohnungsgesellschaften fällt dabei eine besondere Rolle zu. Über diese muss der Staat dafür sorgen, dass den Menschen ein für sie bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Und zwar nicht nur in Ghettos am Stadtrand, sondern ein bisschen näher an den wohlhabenden SUV- und E-Bike-Fahrern.

Auch wenn die Vergesellschaftung nur große Wohnungsunternehmen betreffen soll, werden sich andere fragen, ob sie es sich antun wollen, in Berlin zu bauen. So wie der Strompreis nicht billiger wird, weil das Stromnetz für zwei Milliarden Euro wieder in die kommunale Hand zurückgeführt wurde, werden auch die Mieten nicht sinken.

Zum Schluss möchten wir Ihnen noch zwei Presseerklärungen gegenüberstellen. Die eine von **Bündnis 90/Die Grünen** und die zweite vom **BBU, Verband**



Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.



Katrin Schmidberger, Sprecherin für Wohnen und Mieten sagt: „Der Abschlussbericht bestätigt die politische Machbarkeit sowie Finanzierbarkeit von Vergesellschaftung. Gerade weil die Vergesellschaftung von Wohnraum juristisches Neuland ist,

war es richtig, eine Expert*innenkommission einzurichten, die die rechtlichen Wege und Möglichkeiten einer Vergesellschaftung untersucht. Foto: Grüne Fraktion

Anders als beim Mietendeckel sieht die Kommission eine Zuständigkeit des Landes Berlin als sicher gegeben. Sie ist demnach auf große private Wohnungsunternehmen anwendbar und mit der Berliner Verfassung vereinbar. Bemerkenswert ist, dass die Vergesellschaftung als mildestes Mittel ‚für die Zwecke des Allgemeinwohls‘ bewertet wird. Eine Entschädigung muss dabei nicht nach dem Verkehrswert, sondern kann mindestens deutlich darunter oder sogar nach Vorgaben einer sozialen Bewirtschaftung der Bestände erfolgen.

Die Kommission spielt den Ball nun zurück an die Politik. Ein Umsetzungsgesetz für die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen muss die Antwort des Senats auf den Abschlussbericht sein. Eine Verzögerung der Umsetzung würde auch das Vertrauen in das politische System beschädigen. Gerade die SPD hatte sich per Beschluss verpflichtet, sollte die Vergesellschaftung von Wohnraum für Berlin möglich sein, den Volksentscheid auch umzusetzen. Jetzt muss die SPD-Fraktion beweisen, dass Parteitagsbeschlüsse und damit die sozialdemokratische Handschrift in der Koalition auch wirklich zählen.

Und auch die CDU muss ihre ideologischen Scheuklappen absetzen und darf sich dem Abschlussbericht nicht verweigern. Sie steht als stärkste Fraktion in der Verantwortung, das mehrheitliche Votum der Berliner*innen zu respektieren. Zudem kann es nicht sein, dass sie ein Herz für Enteignungen bei Autobahnen hat, während sie Mieter*innen dieses Instrument ideologisch verweigert.

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird weiter zunehmen, auch weil die bestehenden Instrumente, wie im Bundesmietrecht oder das kommunale Vorkaufsrecht, seit Jahren eben nicht geschärft oder wieder hergestellt werden im Sinne der Mieter*innen.

Auch bestehende Landesgesetze gegen Leerstand und Abriss werden in den nächsten Jahren durch Schwarz-Rot voraussichtlich nicht verbessert. Nur ein mehrheitlich gemeinwohlorientierter Wohnungsmarkt kann dauerhaft bezahlbare Mieten und eine soziale Wohnraumversorgung für die Berliner*innen erreichen.

Auch deshalb muss das Instrument Vergesellschaftung jetzt in ein Gesetz gegossen werden. Der Senat sollte hierzu einige Expert*innen der Kommission sowie weitere Expert*innen aus der Wohnungswirtschaft bei der Gesetzesarbeit einbinden.“ Was würden bloß CDU und SPD ohne die klugen Ratschläge der Grünen machen.



Maren Kern, Vorständin des BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erklärt: „Die noch vom zwischenzeitlich abgewählten Vorgängersenaat eingesetzte Expertenkommission hat ein erwartbares Ergebnis übergeben. Bereits seit dem

Zwischenbericht vom Dezember letzten Jahres war klar, wohin die Reise gehen würde: dass die Kommission eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen für machbar hält. Der heute vorgelegte Endbericht ändert trotzdem nichts an ganz grundlegenden Zweifeln an der Zulässigkeit eines solchen Schritts.

Sogar innerhalb der Kommission gab es bei zentralen Punkten Unsicherheit bis hin zum Dissens, beispielsweise bei der Frage der Entschädigungshöhe und der Verhältnismäßigkeit einer Vergesellschaftung. Diese Uneinigkeit verwundert auch nicht, weil die Kommission nur akademisch über rechtstheoretische Fragen und nicht über ein konkretes Gesetzesvorhaben diskutiert hat. Foto: BBU

Deshalb bleiben wir bei unserer Überzeugung: eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ist weder mit dem Grundgesetz noch der Berliner Landesverfassung vereinbar, noch wäre sie finanzierbar. Sie würde mit der willkürlich gegriffenen Grenze von 3.000 Wohnungen gegen das Gleichbehandlungsgebot des Grundgesetzes ebenso verstoßen wie gegen das verfassungsmäßige Verhältnismäßigkeitsgebot, weil außer einer Vergesellschaftung in Form beispielsweise von Neubauförderung mildere Mittel zum Erreichen des Ziels eines ent-



spannten Wohnungsmarkts zur Verfügung stünden. Außerdem sind wir weiterhin der Überzeugung, dass die Berliner Landesverfassung, die 1995 per Volksabstimmung angenommen worden ist, damals aus gutem historischem Grund das Mittel der Vergesellschaftung gar nicht vorsieht. Deshalb gehen Teile der Kommission auch davon aus, dass für ein Landesvergesellschaftungsgesetz eine Verfassungsänderung notwendig wäre. Und auch bei den Kosten gehen wir nach wie vor davon aus, dass – wie es auch die offizielle Kostenschätzung des Landes von 2019 herausgearbeitet hat – auf das Land Entschädigungskosten von bis zu zwischen rund 29 und 36 Milliarden Euro zukommen würden.

Für Berlin heißt der Endbericht und die nun beginnende Arbeit an einem Vergesellschaftungsrahmen-gesetz vor allem: ein weiterer gravierender Zeitverlust für eine auf Neubau ausgerichtete, das Wachstum der Stadt abbildenden Wohnungspolitik sowie sinkende Investitionen in den dringend notwendigen Neubau und Klimaschutz. Deshalb wäre eine Vergesellschaftung auch der völlig falsche Weg, um die großen Probleme am Berliner Wohnungsmarkt zu lösen. Berlin als stark wachsende Stadt braucht ein entsprechend wachsendes Wohnungsangebot. Das entsteht aber nur durch Neubau, nicht durch Enteignungen. Wir sind davon überzeugt, dass am Ende dieses Weges weniger Neubauwohnungen sowie ein weiteres verfassungsgerichtlich als klar grundgesetzwidrig verworfenes Berliner Gesetz stehen wird."

Zusammenstellung und Kommentierung: Ed Koch