

BKU-Positionspapier

Dr. Rüdiger von Stengel, Mitglied des BKU-Bundesvorstands und BKU-Experte für Baupolitik, zum Berliner Gutachten zur Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit von Enteignungen, die die von der SPD als Richterin am Bundesverfassungsgericht vorgeschlagene Rechtswissenschaftlerin Prof. Dr. Ann-Katrin Kaufhold mitverfasst hat.

Inhalt

Argumentation des Gutachtens	1
Fehlschlüsse dieser Argumentation	2
Alternative Ansätze	3
Gefährliche Folgen und Implikationen	4
Fazit	5

Argumentation des Gutachtens

Das geplante Vergesellschaftungsrahmengesetz stützt sich auf ein Gutachten, das eine sogenannte Expertenkommission „Kommission Vergesellschaftung“ im Jahr 2023 erstellt hat. Die teilnehmenden Gutachter – allesamt im öffentlichen Dienst stehende Professoren – legen folgende Schlusskette dar:

- Die zur Verfügung Stellung von bezahlbarem Wohnraum ist ein überragendes Gemeinwohlinteresse.
- Art 15 GG eröffnet die Möglichkeit der Vergesellschaftung von Eigentum in diesem Gemeinwohlinteresse.
- Die Tatsache, dass in Berlin die Angebots-Mieten sich in den letzten 20 Jahren verdoppelt haben – und damit schneller gewachsen sind, als die Einkommen - ist ein Zeichen dafür, dass in einem privatwirtschaftlichen Kontext nicht hinreichend bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können. Dies begründet, dass der Staat zur Erreichung des überragenden Gemeinwohlinteresses Vergesellschaftung vornehmen darf, da andere Wege nicht wirken.
- Bei der Vergesellschaftung sollen Unternehmen enteignet werden dürfen, die 3000 oder mehr Wohnungen in Berlin halten. Dies wird mit drei Argumenten unterlegt:

a. Nur durch die Übernahme größerer Bestände könne die öffentliche Hand schnell größere Bestände dem Allgemeinwohlinteresse zuführen.

b. Unternehmen, die größere Bestände besitzen, verfügten über eine größere „Marktmacht“, die zu überhöhten Mieten führe.

c. Unternehmerisches Eigentum genieße keinen besonderen Schutz, oder sei zumindest weniger schutzwürdig als direkt gehaltenes persönliches Eigentum

- Diese müssen – anders als bei anderen Enteignungen gemäß Art 14 – nicht zum Verkehrswert entschädigt werden, sondern nur zu einem Ertragswert unter Zugrundelegung der unter Gemeinwohlzielsetzung anzusetzenden Mieten. Lediglich, wenn die Anstalten öffentlichen Rechtes, die dann die Immobilien halten, Gewinne machen, müssten die zusätzlich als Entschädigungsleistung „nachgezahlt“ werden
- Die Anstalten öffentlichen Rechts, die diese Bestände dann gemeinwohlorientiert bewirtschaften würden, könnten das zur Vergesellschaftung notwendige Kapital außerhalb der Schuldenbremse über die Emission von Schuldscheinen aufbringen. Das Land Berlin würde lediglich eine Anstaltshaftung übernehmen und so den Anstalten die notwendige Bonität verschaffen.
- Die Berufsfreiheit ist nicht betroffen, da die Bestände heute in Objektgesellschaften ohne Personal gehalten werden und damit die Berufsfreiheit gar nicht einschlägig ist.

Fehlschlüsse dieser Argumentation

- Unzweifelhaft ist bezahlbarer Wohnraum von hohem Gemeinwohlinteresse. Alle Metropolen dieser Welt leiden darunter, dass bezahlbarer Wohnraum in zentralen Lagen knapp ist. Die Arbeitnehmer müssen teils weite Wege zu ihren Arbeitsstätten auf sich nehmen. Die im Gutachten genannten Durchschnitts-Angebots-Mieten liegen mit 11,70 EUR im nationalen und insbesondere auch internationalen Vergleich sogar recht niedrig. Grund dafür ist schlicht Angebot und Nachfrage. Berlin hat aufgrund seines Aufwuchses an Beschäftigung, zumeist auch in besserer Bezahlung mehr zahlungskräftige Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig hat Berlin durch hohe Auflagen, Sozialwohnraum zu schaffen, die Unternehmen nur durch den Verkauf teurerer Eigentumswohnungen wirtschaftlich darstellen können, den Wohnungsbau insgesamt abgewürgt: Es gibt schlicht nicht genug Nachfrage nach so hochpreisigen Eigentumswohnungen. Dies hat darüber hinaus eine mögliche Eigentumbildung für niedrigere Einkommen und Vermögen – spätestens seit der Zinswende - quasi unmöglich gemacht. Nirgendwo in Deutschland ist die Wohneigentumsquote – eine hervorragende Möglichkeit zur privaten Vermögensbildung und Altersabsicherung – so niedrig wie in Berlin. Wo immer möglich wurden

stattdessen mehr Büros gebaut – die mit noch mehr Beschäftigten gefüllt wurden.

- Die Tatsache, dass die Mieten stärker als die Einkommen gewachsen sind, ist auch der niedrigen Ausgangsbasis zurückzuführen. Berlin hatte in der Vergangenheit insb. auch durch zahlreiche städtische gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften besonders niedrige Mieten. Die Stadt hatte dann zur Sanierung ihrer Finanzen – und weil sie die notwendigen Modernisierungsinvestitionen der in die Jahre gekommenen Bestände nicht mehr aufbringen konnte – die Wohnungen um die Jahrtausendwende im großen Stil privatisiert, wodurch gerade die großen privaten Wohnungseigentümer entstanden sind, die jetzt durch Vergesellschaftung enteignet werden sollen, wohlgerne nachdem die private Hand die notwendigen Modernisierungen vorgenommen hat. Durch Mietspiegel und Mietpreisbremse hat sich die Mietanpassung relativ langsam vollzogen.
- Enteignungen sind laut Grundgesetz nur dann zulässig, wenn sie dem Allgemeinwohl dienen – und zwar dort, wo ein Ziel anders nicht zu erreichen ist. Im Fall der Wohnungswirtschaft fehlt dieser zwingende Beweis. Es ist nirgends dargelegt, warum nur der Staat Wohnungen besser, günstiger oder nachhaltiger bereitstellen könnte. Vielmehr zeigt der Berliner Wohnungsmarkt, dass genau die staatlichen Rahmenbedingungen private Investitionen systematisch erschweren. Die Enteignung wäre nicht Ausdruck staatlicher Notwendigkeit, sondern Eingeständnis eigenen Versagens.

Alternative Ansätze

Es gibt sehr wohl andere Ansätze, die förderungswürdig erscheinen, insb. Anreize, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, für die es keine Vergemeinschaftung benötigt:

- a. Statt systematisch auf Enteignung zu setzen, sollte analysiert werden, warum Investitionen bislang ausbleiben. Nicht Privateigentum ist das Hindernis – sondern ein staatlich verursachtes Investitionsklima aus Überregulierung, Rechtsunsicherheit und steuerlicher Komplexität. Der Staat sollte zunächst zeigen, dass er in der Lage ist, seine eigenen Unternehmen effizient zu führen, bevor er sich anmaßt, funktionierende private Strukturen zu übernehmen.
- b. Günstigeres Bauen durch bürokratische Erleichterung von Modulbauweise und flächensparende Bauweisen – im Holzbau mit hoher Wohnqualität bei hohem energetischem Standard
- c. Förderung von Wohneigentum für junge Familien z.B. durch Verzicht auf die Grunderwerbsteuer im Ersterwerb, Darlehen mit Teilrückzahlungsverzicht für

jedes neues Kind – die freiwerdenden Wohnungen stehen sozial schwächeren zur Verfügung

- d. Förderung von Mitarbeiterwohnungen, mit denen Unternehmen selbst für Arbeitnehmer attraktiver werden durch Verzicht auf Gewerbesteuer für diese Wohnungen auch bei Projektarbeit (Kurzzeitvermietung, möblierte Vermietung)
- e. Anhebung der Mietförderung für sozial Schwache

Gefährliche Folgen und Implikationen

- Die vorgeschlagene Vergemeinschaftung stellt de facto eine **entschädigungsreduzierte Enteignung** dar. Folge wird **Kapitalflucht**, besonders internationalen Kapitals sein, das dann für notwendige Schaffung neuen Wohnraums und Modernisierung bestehenden Wohnraums fehlt. Dies wird den zudem den **Standort Deutschlands als Investitionsstandort in Verruf bringen**.
- Die vorgeschlagene Abführung von Gewinnen der Anstalten wird dazu führen, dass diese keine Gewinne machen werden. **Die Unwirtschaftlichkeit der geplanten Anstalten** ist vorprogrammiert – wie in der DDR und in den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften der Vergangenheit bereits vorexerziert. Dies ist schlichtweg die **Vernichtung von Volksvermögen**.
- Darüber hinaus **fehlt der entscheidende Beleg, dass der Staat es besser könnte**, vollkommen – im Gegenteil: Die Deutsche Bahn ist ein eindrückliches Beispiel für strukturelles Staatsversagen in einem angeblich gemeinwohlrelevanten Sektor. Es ist **nicht das Privateigentum, das Investitionen verhindert**, sondern staatliche Fehlanreize und regulatorische Blockaden. Berlin ist haushaltspolitisch massiv unter Druck und verfügt gar nicht über die finanziellen Mittel, um enteignete Wohnbestände dauerhaft und effizient zu bewirtschaften.
- Der geplante Trick zur Umgehung der Schuldenbremse ist gerade in der Vergangenheit Berlin schon einmal auf die Füße gefallen. Die massiven Schulden der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften hat über die Anstaltshaftung die **kommunale Finanzkraft massiv geschwächt und Möglichkeit stark eingeschränkt, notwendige Modernisierungen durchzuführen**, was schließlich zum Verkauf der Bestände um fast jeden Preis führte. Wieder Vernichtung von Volksvermögen.
- Die Trennung von Immobilienvermögen in Objektgesellschaften und Bewirtschaftung durch Servicegesellschaften ist dem deutschen Steuerrecht geschuldet (Abwendung der Gewerbesteuer durch Anwendung der erweiterten Kürzung zur steuerlichen Gleichstellung von Immobilienbesitz in

verschiedenen Gesellschaftsstrukturen). Dies zum Ansatz zu nehmen, um **die Berufsfreiheit auszuhebeln, ist sachwidrig**. Die Geschädigten sind in den (nicht vergesellschafteten) Servicegesellschaften. **Sie verlieren einfach ihre Arbeit.**

- Diese Unterscheidung zwischen Firmeneigentum und Privateigentum ist verfassungsrechtlich und ordnungspolitisch hochproblematisch. **Eigentum an einem Unternehmen ist Privateigentum**. Wenn man Firmeneigentum gegenüber persönlichem Eigentum für weniger schützenswert erklärt, öffnet man der **Beliebigkeit staatlicher Enteignung** Tür und Tor. Rüstungsgüter und Lebensmittel sind ebenso „gemeinwohlrelevant“ wie Wohnraum – daraus jedoch ein pauschales Enteignungsrecht abzuleiten, wäre fatal.

Fazit

Die **entschädigungsreduzierte Enteignung durch Vergemeinschaftung ist schlicht der falsche Weg**. Eigentum ist ein hohes Gut. Kapital ist ein scheues Reh. Der Staat schwächt sich unnötig selbst, indem er es verscheucht. Der **Staat wirtschaftet in der Regel weniger effizient**. Er sollte vielmehr Anreize schaffen, dass privates Kapital mit dem gewünschten sozialen Effekt investiert wird, was der Staat lenkend sehr viel besser erreichen kann. Er sollte auch **nicht die soziale Verantwortung des Unternehmers im Sinne der katholischen Soziallehre unterschätzen**.

Es fehlt vielmehr jegliche überzeugende Begründung, warum staatliche Akteure diese Aufgabe besser erfüllen könnten. Weder finanzielle Ausstattung noch Verwaltungserfahrung sprechen dafür. Wer ernsthaft behauptet, der Staat könne langfristig effizienter und sozialgerechter wirtschaften als Privateigentümer, muss dies erst belegen.