

Wohnungsenteignung auf wackeligen Füßen

Mit immer radikaleren Vorschlägen soll die Wohnknappheit bekämpft werden. Das ist rechtlich bedenklich und könnte für den Staat sehr teuer werden.

Von Lisa Teichmann

POTSDAM, 4. April. Am Samstag, dem 6. April, will die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ihr Volksbegehren mit der Unterschriftensammlung starten. Ihr Ziel ist es, große privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen zu „vergesellschaften“. Dazu zählen in Berlin nicht nur der M-Dax-Konzern Deutsche Wohnen, der in der Hauptstadt und im Umland mehr als 110 000 Wohnungen besitzt, sondern auch andere Immobilienunternehmen mit jeweils mehr als 3000 Wohnungen im Portfolio. In Tübingen hat der Vorschlag des Oberbürgermeisters Boris Palmer erst kürzlich für Aufsehen gesorgt. Er will Grundstückseigentümer notfalls enteignen, wenn sie bestehende Baulücken nicht mit Wohnbauten schließen.

In beliebten Städten sind Wohnungen knapp, die Mieten steigen aufgrund der hohen Nachfrage erheblich. In Politik und Öffentlichkeit kursieren daher immer rigidere Lösungsvorschläge, um mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Die aktuell diskutierten Maßnahmen der Enteignung oder der Vergesellschaftung sind die drastischsten Eingriffe in das durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützte Eigentum von Privatpersonen und Unternehmen. Entsprechend hoch ist die Hürde: Eigentum kann entzogen werden, wenn das Allgemeinwohl es erfordert und die Versorgung mit Wohnungen anders nicht gewährleistet werden kann.

Allerdings wird es kaum möglich sein, diesen Nachweis zu erbringen. Berlin müsste nachweisen können, dass gerade die jeweiligen Grundstücke notwendig sind, um den Wohnungsmangel zu beheben, beziehungsweise dass es keine anderen Instrumente gibt, um gegenzusteuern. Darüber hinaus können Eigentümer nur enteignet werden, wenn zugleich ein Gesetz das Ausmaß der Entschädigung regelt (Art. 14 Abs. 3 und Art. 15 GG), wobei die Entschädigung nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in der Regel dem aktuellen



Kurz vor der Volksabstimmung: Von Samstag an geht es um die „Vergesellschaftung“ Berliner Wohnungen.

Foto Imago

Grundstückswert entsprechen muss. Die Vorstellung der Berliner Initiative, Wohnungen weit unter ihrem Verkehrswert zu enteignen, geht daher vollkommen an der Verfassungswirklichkeit vorbei. Ein kürzlich vom Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) vorgestelltes Rechtsgutachten bestätigt diese Bewertung und legt auch dar, dass Art. 23 der Verfassung von Berlin ebenfalls keine Enteignungen erlaubt. Abgesehen davon hätte eine Enteignung auch massive Auswirkungen auf den Haushalt. Das Land Berlin rechnet mit Entschädigungsleistungen von etwa 30 Milliarden Euro, woraufhin die Ratingagentur Moody's schon angekündigt hat, die Kreditwürdigkeit herabzustufen.

Andere Instrumente zur Bekämpfung von Mietsteigerungen greifen weniger stark in die Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern, Investoren und Vermietern ein und sind damit vor einer Enteignung anzuwenden. Auch bei diesen Maßnahmen gilt es aber die rechtlichen Grenzen zu wahren. Zu den Instrumenten gehören zum Beispiel die Beschränkungen in sogenannten Erhaltungsgebieten. Dort dürfen keine Luxusmodernisierungen stattfinden und Mietwohnungen

auch nur in begrenztem Umfang in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Auf diese Weise will man der Verdrängung von angestammten Mietern aus ihrem Wohngebiet entgegenwirken.

In den Erhaltungsgebieten können Städte ein Vorkaufsrecht ausüben. Die Stadt kann in den Kaufvertrag anstelle des Verkäufers eintreten und damit die Wohnungen in städtisches Eigentum überführen. So kann sie die Kontrolle über die Vermietung erhalten, muss aber als Gegenleistung in jedem Fall den Verkehrswert des Grundstücks zahlen. Dadurch fließen die öffentlichen Gelder in bestehende Wohnungen, neue werden dadurch nicht geschaffen.

Investoren können das Vorkaufsrecht abwenden, wenn sie sich vertraglich verpflichten, keine mietpreiserhöhenden Baumaßnahmen umzusetzen. Ende März hat der Berliner Senat ein aktualisiertes Muster für diese Abwendungsvereinbarungen erarbeitet, wonach Investoren nun auch verpflichtet werden, Fördermittel zur sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen und Mietpreisbindungen – zum Teil über die Mietpreisbremse hinaus – sowie Belegungsrechte zu akzeptieren. Auch Staffelmietverträge

werden darin verboten. Dieses Vorgehen ist bedenklich, weil das Land Berlin damit faktisch das geltende Mietrecht aushebelt, obwohl der Bund für das Mietrecht zuständig ist.

Besser ist es, wenn Städte vorrangig in den geförderten Wohnungsbau investieren und damit preisgünstigen Wohnraum schaffen. Zielführend wäre es auch, wenn Städte Bebauungspläne zügig aufstellen und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Viele Kommunen verpflichten die Wohnungsbauunternehmen durch sogenannte Baulandmodelle, rund 30 Prozent der neuen Wohnungen preisgünstig zu vermieten. Diese Lösung ist eigentumsrechtlich zulässig, wenn die Eigentümer einen angemessenen Ausgleich durch die Bodenwertsteigerung als Bauland erhalten.

Der Staat hat also verschiedene Instrumente, um auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, ohne dass eine Enteignung oder Vergesellschaftung nötig wird. Eine verfehlte Wohnraumpolitik und verpasste städtebauliche Entwicklungen sollten jedoch nicht auf dem Rücken der Grundstückseigentümer ausgetragen werden.

Die Autorin ist Rechtsanwältin in der Kanzlei Dombert Rechtsanwälte in Potsdam.