

Die Enteignungsdebatte I – das kurze Gedächtnis der Politik

Seit Monaten beherrscht die Wohnungsfrage die sozialpolitische Diskussion. Wohnraummangel und steigende Mieten in den Ballungszentren führen zu immer wieder neuen Vorschlägen. Nach dem eher zaghaften Versuch einer „Mietpreisbremse“ wird nun die Sozialbindung des Eigentums beschworen und sogar dezent auf das Ahlener Programm der CDU verwiesen. ‚Wenn für den Straßenbau Grundstücke enteignet werden, dann muss das auch für Wohnungen im Besitz von sog. Immobilienhaien gelten‘, so ein nicht selten zu hörendes Argument. Es gehe nicht an, dass mit einem menschlichen Grundbedürfnis, dem Wohnen, Gewinnmaximierung betrieben werde.

Das klingt wohlfeil, doch Vorsicht: Die Geister, die manche Politiker gerne loswerden möchten, haben sie selbst gerufen. Zum 1.1.1990 wurde das bis dahin für die Wohnungswirtschaft konstitutive Gemeinnützigkeitsrecht aufgehoben. Das bedeutete einerseits Steuerbelastungen für die Unternehmen, andererseits aber auch eine größere Freiheit bei der Verwertung des Wohnungsvermögens. In der Folge veräußerten vor allem gewerbliche Unternehmen ihre Werkswohnungen an private Immobiliengesellschaften wie die Deutsche Wohnen. Aber auch die öffentliche Hand gab beträchtliche Wohnungsbestände ab; so verkaufte z.B. das Land Rheinland-Pfalz Ende der 90er Jahre seine Heimstätte und deren Tochtergesellschaften an private Investoren. 2004 brachte die Rentenversicherung ihre Baugesellschaft GAGFAH mit 80.000 Wohnungen an den Markt, um damit zu erwartende Löcher in der Rentenkasse zu schließen.

Die eigentliche Zäsur im kommunalen Bereich war dann aber 2006 der Verkauf der Dresdner Wohnbau an die amerikanische Investorengruppe Fortress. Wie schon im Falle GAHFAH wurden die Mieter damit beruhigt, dass es in den nächsten 10 Jahren keine Kündigungen oder Luxussanierungen geben werde. Auf einen Schlag konnte die Stadt damit ihre Schulden tilgen und noch einen nennenswerten Betrag in den städtischen Haushalt einbringen. Das wirkte auf den ersten Blick wie eine wundersame Haushaltskonsolidierung. So jedenfalls dokumentierte dies das damals gültige kameralistische Haushaltswesen; dass für die Entschuldung Vermögenswerte hergegeben wurden, wurde dabei nicht offensichtlich.

Ob der Verkauf ökonomisch „lohnend“ war, ließ sich aus den Haushaltsdaten nicht erkennen. Dabei kommt es zunächst darauf an die Erträge aus dem Wohnungsvermögen der Zinsersparnis gegenüberzustellen. Dass die Zinsen nach der Finanz- und Wirtschaftskrise stark sinken würden und damit die ursprüngliche Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr zutraf, wird man den damaligen Entscheidern nicht anlasten können. Doch ein zweites kommt hinzu: Neben der Betrachtung der laufenden Erträge und Aufwendungen ist auch die Wertentwicklung des Vermögensbestandes zu berücksichtigen. Dass der Wohnungsmarkt in den Städten einen derartigen Boom erleben würde wie in den letzten Jahren, war vielleicht 2006 noch nicht zu erkennen. Die Wertentwicklung hat den Investoren in jedem Fall Recht gegeben.

Unabhängig von allen betriebswirtschaftlichen Erwägungen hatten und haben öffentliche Wohnungsbestände in den Kommunen eine wichtige Funktion für die Stadtentwicklung. Die dort meist im Vergleich niedrigeren Mieten wirken dämpfend auf den Mietspiegel und mit einer verantwortungsvollen Belegungspolitik kann sozialen Segregationstendenzen in gewissem Rahmen entgegengewirkt werden. Das lässt sich aus eigener Erfahrung bestätigen. Daher hatten 2008 auf die Absicht des Landes Nordrhein-Westfalen die Wohnungen ihrer LEG zu verkaufen auch viele Kommunen angeboten, die in ihrer Gemeinde gelegenen LEG-Wohnungen zu übernehmen. Doch nicht zuletzt aus ordnungspolitischen Gründen sollten nach Auffassung der Landesregierung private Investoren zum Zug kommen. So ist es dann auch geschehen.

Beim Blick auf die politischen Verhältnisse zeigt, dass viele Parteien an den Beschlüssen zum Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände beteiligt waren. Daran sollten sich diejenigen, die jetzt über Enteignungen spekulieren, in einer ruhigen Minute erinnern ...

April 2019

Zur Mietpreisbremse ist ein sehr instruktiver und lesbarer Beitrag von Peter Schüller („Mietpreisbremse 2.0 oder wie man ein Gesetz nachschärft“) im Beck-Magazin 1/2019 erschienen. Sein sportliches Ergebnis ein sehr knappes 3:2 für die Mieter.