Berlin auf dem Weg in die Enteignung?

Am 17.9.2020 hat die Berliner Innenverwaltung die Einleitung eines Bürgerbegehrens zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen für zulässig erklärt. Ziel des Begehrens ist es per Bürgerentscheid die Enteignung, genauer die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mietwohnungen im Bestand zu ermöglichen. Im Maximum würde es sich dabei um etwa 240.000 Wohneinheiten handeln. Im Vordergrund steht dabei jedoch das Unternehmen Deutsche Wohnen SE, das in Berlin über etwa 110.000 Wohnungen verfügt; das wird auch in der Homepage der Bürgerinitiative <http://www.dwenteignen.de/> deutlich. Größter Anteilseigner des Unternehmens ist der amerikanische Fonds Black Rock mit 10,31%, 2/3 der Anteile befinden sich in institutionellem oder privatem Streubesitz.

Zur Erinnerung: Grundlage dieser großen Wohnungsbestände sind vor allem die Verkäufe der öffentlichen Hand, so in Dresden, in Nordrhein-Westfalen (LEG), in Rheinland-Pfalz (Heimstätte) und eben auch in Berlin (GSW) an private Anleger. Die Enteignungsdiskussion stellt sich insoweit auch als eine Art Versuch einer Re-kommunalisierung dar. Denn, der Aufbau eines neuen kommunal gesteuerten Wohnungsunternehmens stellt sich (s. Dresden) als sehr langwierig dar.

Die Berliner Verwaltung hatte für die Prüfung der Unterschriftenlisten und des vorgelegten Textes für das Begehren mehr als ein Jahr gebraucht; das lag nicht zuletzt an den divergierenden Auffassungen der Koalitionspartner im Berliner Senat. Nun könnte eine etwas abgemilderte Version des Textes tatsächlich im kommenden Jahr zur Abstimmung gestellt werden. Ursprünglich hatten die Initiatoren in ihrem Text gefordert, das Land solle „ein Gesetz zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erarbeiten“; in der aktuellen Version heißt es, es seien „alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich seien.“

Auch wenn der Sprecher der Initiative darin keine inhaltlichen Unterschiede sehen mag, gibt die zweite Version dem Land Berlin mehr Möglichkeiten, um sich aus der ungeliebten Zwickmühle herauszuwinden, so z.B. mit Bundesratsinitiativen zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, wie es sie z.B. im BauGB für die Enteignung gibt. Das würde es Berlin ermöglichen einerseits dem Wortlaut des Begehrens zu genügen, andererseits aber einen zweiten Berliner Sonderweg – wie beim Mietenstopp – zu vermeiden.

Mit dem Abschluss der verwaltungsinternen Überprüfung hat das Begehren aber erst die erste Hürde genommen, nun müssen der Senat und das Abgeordnetenhaus der förmlichen Einleitung ihre Zustimmung erteilen. Ziel der Initiative ist es den möglichen Bürgerentscheid am Tage der Bundestagswahl 2021 durchzuführen.

Warum gibt es eine Vergesellschaftungsdebatte, wenn Berlin doch schon den Mietenstopp beschlossen hat? Hierfür mag es verschiedene Gründe geben:

- die Initiatoren befürchten, dass der Mietenstopp vor Gericht scheitert, dann
- wäre ein in kommunaler Trägerschaft befindlicher großer Wohnungsbestand ein probates Instrument, um den Mietspiegel beeinflussen zu können.

- Der Mietenstopp führt bestenfalls nur zur Eindämmung des Mietpreisanstiegs, er bringt jedoch
- keine Verbesserung der Wohnungsversorgung benachteiligter Gruppen, die am freien Wohnungsmarkt unabhängig vom Preis gar keine Wohnung finden können. Mit der Belegungshoheit in einem kommunal gesteuerten Unternehmen könnten sich die Chancen dieser Bevölkerungsgruppe erhöhen.

Das Argument, die privaten Wohnungsunternehmen würden die Instandhaltung ihres Bestandes nur unzureichend vornehmen, ist schwer zu belegen; denn er stützt sich meist auf Einzelfälle. Im Übrigen müsste der dadurch eintretende Wertverzehr der Bestände sich in der Bilanz niederschlagen. Die Annahme, dass kommunale Unternehmen ihre Häuser besser „in Schuss“ halten, ist so generell ebenso wenig zu belegen. Denn auch in diesem Segment gibt es immer wieder Klagen von Mietern, weil Reparaturen nicht zeitnah ausgeführt werden.

Immerhin: Berlin gibt derzeit den Takt in der sehr emotionalen Wohnungsdebatte an! Trotzdem: Mehr als ein Weckruf ist das nicht – zu einer Vergesellschaftung wird es nicht kommen – zum einen, weil sich Verfassungsgerichte mit jedweder Form einer entsprechenden Gesetzgebung befassen würden, zum anderen, weil die bei Vollzug zu erwartenden Entschädigungsbeträge an den Klippen der finanzpolitischen Realität scheitern dürften.

Und letztlich: Zusätzlicher Wohnraum wird auf diese Weise nicht gewonnen.

September 2020