

Kommt jetzt die große Immobilien-Enteignung in Berlin?

Donnerstag, 29.06.2023, 16:15 · von FOCUS-online-Gastautor [Rainer Zitelmann](https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)(https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)



Wohnhäuser in Berlin: Hier in der Schwielowseestraße, Quartier Waterkant.

IMAGO/Schöning

FOCUS-online-Gastautor [Rainer Zitelmann](https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)(https://www.focus.de/politik/deutschland/rainer-zitelmann_id_11716949.html)
Donnerstag, 29.06.2023, 16:15(<https://www.focus.de/archiv/finanzen/29-06-2023/>)

Eine noch von dem rot-rot-grünen Senat in Berlin eingesetzte „Expertenkommission“ zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ kommt jetzt zu dem Ergebnis, dass eine Enteignung rechtmäßig wäre.

Hat Erich Honecker, bis 1989 Vorsitzender des Staatesrates der DDR, doch Recht gehabt? „Den Sozialismus in seinem Lauf halten weder Ochs noch Esel auf“, prophezeite er siegessicher. Wahrscheinlich hätte er es sich aber nicht träumen lassen, dass schon 33 Jahre nach dem Ende der SED-Diktatur in Deutschland wieder sehr konkret über eine Enteignung von Wohnungsunternehmen diskutiert wird.

Über den Gastautor:

Rainer Zitelmann ist Historiker und Soziologe und Autor des Buches „[Der Aufstieg des Drachen und des weißen Adlers. Wie Nationen der Armut entkommen](https://zitelmann-vietnam-polen.de/)(<https://zitelmann-vietnam-polen.de/>)“.

Doch die Mehrheit der Berliner hatte sich beim Volksentscheid vom 26. September 2021 klar mit 57,6 Prozent für eine Enteignung ausgesprochen. Man könnte allerdings fragen, ob es bei dieser Abstimmung mit rechten Dingen zugegangen ist, denn sie fand am gleichen Tag statt wie die Bundestagswahl und die Wahl zum Abgeordnetenhaus in Berlin. Letztere musste wegen zahlreicher Unregelmäßigkeiten wiederholt werden. Doch die Immobilienwirtschaft versäumte es, fristgerecht auch gegen das Ergebnis des Volksentscheids Einspruch einzulegen – ein unverzeihlicher Fehler.

Das Ergebnis des Volksentscheids ist rechtlich dennoch nicht bindend für die Regierung, und so entschied man sich – nach kontroversen Diskussionen zwischen SPD, Grünen und Linken – erst einmal eine Expertenkommission einzusetzen. Diese kam jetzt zu dem Ergebnis, dass eine „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ nach Artikel 15 Grundgesetz möglich sei.

Das Ergebnis war indes keine Überraschung, denn die Kommission bestand aus je drei Vertretern der drei linken Parteien SPD, Grüne und Linke sowie drei Vertretern der linken „Initiative Deutsche Wohnen und Co Enteignen“. Den Vorsitz der seit April

2022 tagenden Kommission hatte die frühere Bundesjustizministerin Herta Däubler-Gmelin (SPD). So wie man sich eben Pluralismus in linken Kreisen vorstellt – er reicht von **der SPD**(<https://www.focus.de/organisationen/spd/>) bis Linksaußen. Für andere Meinungen ist kein Platz.

40 von 154 Seiten Abschlussbericht mit Sondervoten

Dirk Wohltorf, der neu gewählte Präsident des Immobilienverbandes IVD, bewertet den Abschlussbericht so: „Die Unsicherheit der Kommission auf dem politischen Neuland, das man hier betreten hat, ist ihr auf jeder Seite des Abschlussberichts anzumerken. Bei vielen Detailfragen gibt es innerhalb der Kommission gegenteilige Auffassungen, die in dem Papier hin und her diskutiert werden. Das betrifft beispielsweise die in Art. 15 GG vorgesehene Entschädigung. Bei dieser Frage gab es – wie an vielen Stellen – eine inhaltliche Zerrissenheit der Kommission, so dass wie an anderen Stellen auch ein Sondervotum nötig wurde. Die Bandbreite reicht von Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes bis entschädigungslos. Überwiegende Einigkeit besteht aber darin, dass bei der Bemessung die fiskalische Leistungsfähigkeit des Staates zu berücksichtigen ist. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass selbst wenn nur ein Bruchteil des Verkehrswertes gezahlt wird, nicht mit einem Entlastungseffekt auf die Mieten gerechnet, ohne dass es langfristiger Zuschüsse im mindestens dreistelligen Millionenbereich aus dem Berliner Haushalts bedürfe, so der Berliner Rechnungshof.“

Aber auch in anderen Fragen kam die Kommission nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, sodass von insgesamt 154 Seiten des Berichts über 40 Seiten Sondervoten enthalten! Interessant ist auch, dass bei der obligatorischen Verhältnismäßigkeitsprüfung, die letztlich auf einer Abwägung beruht, bei der Frage nach einem zu der Vergesellschaftung milderem Mittel der Neubau als Alternative verneint wird. Die Ausweitung des Angebotes würde nicht ausreichend helfen. „Der wissenschaftlich nachgewiesene Sickerneffekt wird negiert. Insoweit ist der Bericht in seiner Einigkeit haarsträubend oder echt falsch“, kritisiert Wohltorf: „Der Bericht schreit förmlich nach einem Gegengutachten.“

Wird Berlin zum neuen Venezuela?

Politisch hätte eine Enteignung der Wohnungsunternehmen eine katastrophale Wirkung. Schon jetzt machen viele Immobilieninvestoren um Berlin einen Bogen, denn sie wurden verunsichert durch einen „Mietendeckel“, der Vermieter zwang, vertraglich vereinbarte Mieten abzusenken und keine Mieterhöhungen erlaubte. Zwar wurde dieses Mietendeckel-Gesetz vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig gekippt, aber die Verunsicherung blieb. Durch die Enteignungsdiskussion wird die Verunsicherung noch verstärkt und bei einer tatsächlichen Enteignung würde Berlin wohl von Investoren ähnlich bewertet wie Venezuela.

Internationale Investoren ziehen sich ohnehin schon zunehmend aus Deutschland zurück. Bereits zum fünften Mal in Folge hat sich ihr Engagement im vergangenen Jahr reduziert und ist damit auf den niedrigsten Stand seit 2013 gefallen, wie eine Untersuchung des Prüfungs- und Beratungsunternehmens EY kürzlich gezeigt hat. Und eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ergab: 2022 flossen 132 Milliarden US-Dollar mehr Direktinvestitionen ab, als in Deutschland investiert wurden. Unter 46 Staaten war das der stärkste Abfluss!

Kein Wunder: Früher sprachen für Deutschland vor allem gut ausgebildete Fachkräfte, eine gute Infrastruktur und eine hohe Rechtssicherheit. Nichts davon ist mehr geblieben: Es wandern mehr Fachkräfte aus Deutschland ab als einwandern. Von allen OECD-Ländern hat Deutschland die dritthöchste Auswanderungsquote. 75 Prozent der Auswanderer haben Hochschulabschluss.

Die Infrastruktur ist nach 16 Jahren Merkel in einem katastrophalen Zustand. Die Strompreise sind wegen der ideologischen Energiepolitik so hoch wie in kaum einem anderen Land, so dass Unternehmen wie BASF inzwischen lieber **in China**(<https://www.focus.de/orte/china/>) investieren. Wenn nun Investoren auch noch die Verstaatlichung befürchten müssen, bedeutete dies das endgültige Ende jeder Rechtssicherheit und damit das Aus für den Investitionsstandort Deutschland. Investoren werden dann lieber in die USA, **nach Polen**(<https://www.focus.de/orte/polen/>) oder **Spanien**(<https://www.focus.de/orte/spanien/>) gehen.

Dramatische Situation am Wohnungsmarkt Berlin

Wer in Berlin wohnt, weiß, dass es praktisch unmöglich ist, eine neue Wohnung zu finden. Kaum jemand zieht aus. Zuletzt stiegen die Mieten so stark wie in sonst keiner Stadt. All dies ist das katastrophale Ergebnis der sozialistischen Wohnungspolitik von SPD, Grünen und Linken.

Die Daten des Immobilien-Onlineportals Immoscout24 wiesen im ersten Quartal 2023 einen beispiellosen Anstieg der Neuvertrags-Mieten in Deutschland aus. Beim Neubau legten sie im Jahresvergleich um bis zu knapp 20, im Bestand um gut zwölf Prozent zu. Besonders stark stiegen sie in Berlin. Die aktuelle Teuerungsrate für Neubau-Mietwohnungen lag allein zwischen Januar und März des laufenden Jahres bei 8,8 Prozent.

„Berlin ist das Brennglas des deutschen Immobilienmarkts“, resümierte Immoscout24-Sprecher Lennart Dannenberg, „das sind historische Werte, die wir so seit Erhebung des Wohnbarometers noch nie gesehen haben“. Solche Preissprünge seien sonst über den Zeitraum eines Jahres, nicht jedoch eines Quartals, zu beobachten. „Der Druck, der auf dem Mietmarkt herrscht, ist in Berlin

noch mal deutlich ausgeprägter“, resümierte Immoscout beim Blick in die bundesweiten Daten, „obwohl Berlin einer der reguliertesten Mietmärkte in Deutschland ist“. Ich möchte korrigieren: Nicht obwohl Berlin einer der reguliertesten Mietmärkte ist, sondern gerade deshalb.

Sind nur Staatswohnungen gute Wohnungen?

Eine Verstaatlichung würde keine neue einzige Wohnung schaffen, sondern im Endergebnis zu einem Zustand führen, wie wir ihn schon in der DDR hatten. Die Befürworter der Enteignung glauben, nur Staatswohnungen seien gute Wohnungen. Die [Rezepte](https://www.focus.de/thema/rezpte/)(<https://www.focus.de/thema/rezpte/>), die in Berlin in den vergangenen Jahren ausprobiert wurden oder jetzt ausprobiert werden sollen, stammen alle aus der Zeit der DDR. Dort gab es einen Mietendeckel (der freilich bereits von Adolf Hitler eingeführt und in der DDR nur fortgesetzt wurde). Die Mehrheit der Mietwohnungen war in Staatsbesitz. Und das Ergebnis?

Nach Jahrzehnten nationalsozialistischer und sozialistischer Herrschaft waren die **Wohnungen** [in](https://kleinanzeige.focus.de/immobilien/)(<https://kleinanzeige.focus.de/immobilien/>) Ostdeutschland und Berlin in einem katastrophalen Zustand. 1989, als die DDR am Ende war, wurden 65 Prozent aller Wohnungen – die 3,2 Millionen Nachkriegsbauten eingerechnet – noch mit Kohleöfen beheizt. 24 Prozent hatten keine eigene Toilette und 18 Prozent kein Bad. Die Ausstattung mit Fahrstühlen, Balkonen und modernen Küchen war noch geringer. 40 Prozent der Mehrfamilienhäuser galten als schwer geschädigt, 11 Prozent sogar als gänzlich unbewohnbar. Der Staat war nicht in der Lage, diesen Zustand aus eigenen Mitteln zu beheben, also beschloss der Gesetzgeber kräftige Steuervorteile für Investoren, um die maroden Wohnungen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR zu sanieren und neue zu bauen. Insgesamt mussten 80 Milliarden Euro auf diese Weise mobilisiert werden, um die vom Sozialismus verursachte Wohnungsnot zu lindern. Sozialismus führt zu Wohnungsnot – damals wie heute.

Zum Zustand der Wohnungen in der DDR – im Vergleich zur Bundesrepublik – finden sich auch Informationen in Rainer Zitelmans Film „[Life Behind the Berlin Wall](https://www.youtube.com/watch?v=JZNSL9fT74Q)“(<https://www.youtube.com/watch?v=JZNSL9fT74Q>) .

© BurdaForward GmbH 2023

[Drucken\(\)](#)

Fotocredits:

Rainer Zitelmann, IMAGO/Schöning

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.