

Kommentar von Michael Groschek

Wut baut keine Wohnungen – Enteignung auch nicht

In Berlin erleben wir, was passiert, wenn Aktivisten und Bürgerinitiativen die Politik mit den verständlichen Ängsten der Menschen vor Mieterhöhung und Verdrängung zu irrationalen und nicht erfüllbaren Maßnahmen treiben. Aus den wachsenden Protesten gegen die Modernisierungs- und Mietpolitik einzelner Vermieter hat sich die Stimmung mittlerweile so hochgeschaukelt, dass Teile der Politik mit dem Volksentscheid zur Verstaatlichung der Immobilienbestände der Deutsche Wohnen und weiterer Immobilienkonzerne sympathisieren, obwohl dies weder rechtlich noch finanziell möglich sein dürfte und den Wohnungsmarkt nicht entspannt. Für eine vernünftige und lösungsorientierte Wohnungspolitik sind die wachsenden Sympathien für die Enteignungsbefürworter brandgefährlich. Denn aus der berechtigten Wut über Einzelfälle stilisieren sie unvernünftige Scheinlösungen zu realen Problemlösungen hoch. Wir brauchen endlich wieder mehr Stimmen der Vernunft. Denn Wut macht keine gute und sozial verantwortliche Wohnungspolitik und baut keine Wohnungen.

Das Einzige, was den Wohnungsmarkt wirklich entspannt, sind mehr Neubau sowie kosteneffiziente und sozialverträgliche Modernisierungsstrategien. Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass die öffentliche Hand selbst die Baukosten und damit die Kostenmiete nach oben treibt. Stetig steigen steuerliche Belastungen, Auflagen, Normen und Standards. Die Entschädigungsmilliarden fehlen für den notwendigen Neubau und die Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Ebenso werden weitere Investitionen in die unzureichenden Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur gefährdet, die für die wachsende Stadt dringend saniert und ausgebaut werden muss. Denn ab 2020 gilt die Schuldenbremse. Diese schränkt den finanziellen Spielraum für eine Verstaatlichung insgesamt ein, so dass die Finanzierung nicht zu leisten sein dürfte.

Inwieweit die Enteignung grundsätzlich verfassungskonform und für die Berliner Situation angemessen und verhältnismäßig wäre, müssten Gerichte in langwierigen Prozessen klären. Die Aussicht auf „Erfolg“ ist höchst unwahrscheinlich, wie das Gutachten des Verfassungsrechtlers Prof. Dr. Sodan belegt. Auch die Höhe der Entschädigung würde zu langen Rechtsstreitigkeiten führen. In der Summe ergibt dies jahrelangen Stillstand für die Wohnungsbaupolitik, noch mehr Unsicherheit für Mieter sowie weitere Demokratieverdrossenheit. Denn der „Volkswille“ ließe sich im Rahmen des rechtlich und finanziell Möglichen gar nicht umsetzen. Dem Wirtschaftsstandort Berlin schadet die Enteignungsdebatte bereits heute, da private Investoren und Unternehmen sehr sensibel auf schwindende Rechtssicherheit und politische Verlässlichkeit reagieren.



**Michael Groschek, Staatsminister a.D.,
Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung**

Die Politik muss deshalb dem unwägbareren und kontraproduktiven „Abenteuer“ Verstaatlichung endlich geschlossen eine klare Absage erteilen. Gleichzeitig muss Berlin ein breites Aktionsbündnis mit der gesamten Wohnungswirtschaft schließen, um gemeinsam wirklich zielführende und tragfähige Lösungen für eine sozial verantwortliche Mieten-, Modernisierungs- und Neubaupolitik verbindlich zu vereinbaren. Denn um die Wohnungsmarktp Probleme zu lösen, hilft nicht Konfrontation, sondern nur ein konstruktives Zusammenwirken aller Marktakteure – von den landeseigenen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, über die Immobilienkonzerne bis hin zu den vielen mittelständischen Bestandhaltern und Privatvermietern, die den Großteil des Berliner Wohnungsmarktes ausmachen. Die Politik von Bund, Ländern und Kommunen darf die Berliner Situation und Debatten darüber hinaus nicht auf die ebenfalls vielerorts angespannten Wohnungsmärkte übertragen. In kürzester Zeit sind die Mieten in der Hauptstadt von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau enorm gestiegen, und treffen auf eine in großen Teilen noch immer einkommensschwache Bevölkerung. Damit ist und bleibt Berlin ein Sonderfall und darf nicht zum Maßstab der Politik werden.