

---

**Antrag**

der Fraktion der CDU

**Enteignungen sind keine Lösung für den Berliner Wohnungsmarkt**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus nimmt zu dem von der Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" initiierten Volksentscheid zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen wie folgt Stellung:

**Enteignungen sind keine Lösung für den Berliner Wohnungsmarkt**

---

**Das Abgeordnetenhaus von Berlin ruft alle Berlinerinnen und Berliner dazu auf, das Volksbegehren zur Enteignung von Wohnungen abzulehnen.**

Enteignungen sind der falsche Weg und lösen die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt nicht:

Stimmen Sie GEGEN Enteignungen.

Enteignungen hätten Milliarden-Entschädigungen für Immobilienkonzerne zur Folge:

Stimmen Sie GEGEN eine Verschwendung von Steuergeldern.

Enteignungen sind in der vorgesehenen Form willkürlich und verfassungswidrig:

Stimmen Sie GEGEN Willkür und Unrecht.

## **Argumente gegen die Enteignung von Wohnungsbeständen**

### **1. Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt**

Die Enteignung und Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen, wie sie von der Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" vorgeschlagen wird, ist keine Lösung für die Schwierigkeiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Das Hauptproblem in Berlin ist das Fehlen von Wohnraum. Durch Enteignungen wird jedoch kein neuer Wohnraum geschaffen, es erfolgt lediglich eine Umverteilung der Wohnungsbestände.

Berlin fehlen derzeit rund 80.000 Wohnungen, was erheblich zum angespannten Wohnungsmarkt beiträgt. Daher ist es erforderlich, in den Neubau zu investieren und Bauvorhaben grundsätzlich zu beschleunigen. Ebenso ist es notwendig, mit einem Sozialpakt für bezahlbares Wohnen und – zumindest vorübergehenden – neuen Regelungen beim Wohngeld auf gestiegene Mieten zu reagieren, um Mieterinnen und Mieter zu entlasten. Mit einer konsequenten Verbesserung und Durchsetzung des Mieterschutzes ist den Interessen der Berliner Mieterinnen und Mieter Sorge zu tragen.

Die von der Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" angestrebten Regelungen bedeuten eine bloße Umverteilung von Eigentum und haben keinen oder einen nur geringen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten in Berlin.

Um die Situation der Mieterinnen und Mieter in Berlin zu verbessern, ist ein breites Spektrum an Aktivitäten und Initiativen erforderlich:

Bis zum Jahr 2035 müssen 300.000 neue Wohnungen gebaut werden. Dafür muss auch der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungen erhöht werden. Der Wohnungsbau muss gefördert werden, dazu gehört neben dem sozialen Wohnungsbau auch die Förderung von Baugruppen, Genossenschaften und von Wohneigentum. Nach dem erfolgreichen Vorbild der Hansestadt Hamburg muss ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen geschlossen werden, in dem alle Beteiligten (u.a. landeseigene Wohnungsunternehmen, private Wohnungsunternehmen, Mieterverbände und Mietervertreter, Genossenschaften, Investoren und Projektentwickler, Verwaltung und Politik) gemeinsam an einem Strang ziehen und einen Sozialpakt für bezahlbares Wohnen verabreden.

Es müssen neue Wege gefunden und alte Konzepte reaktiviert werden. Dazu gehört die Überdeckelung der Stadtautobahn ebenso wie die Überbauung von Supermärkten. Das Konzept von Werkwohnungen muss wieder verfolgt werden. Berlin benötigt einen Hochhausplan und Erleichterungen beim Ausbau von Dachgeschossen. Bei neuen Quartieren muss zügig, modern und nachhaltig geplant und gebaut werden. Damit auf landeseigene Flächen zurückgegriffen werden kann, muss das Land Berlin geeignete Flächen identifizieren und sichern und damit eine strategische Reserve für die weitere Zukunft schaffen.

Der Mieterschutz muss konsequenter umgesetzt werden und ein rechtssicherer Mietspiegel erstellt werden. Die Rechtshilfemöglichkeiten für Mieter müssen verbessert werden nach dem Vorbild des Wohnraumstärkungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen eine Lösung für Berlin gefunden werde. Für Bestandsmieter ist das Wohngeld zu reformieren, damit auch der Normalverdiener unterstützt werden kann bis wieder ausreichend Wohnraum verfügbar ist.

Die Berliner Stadtentwicklung ist neu aufzustellen. Die Planungsinstrumente müssen neu aufgestellt werden, es braucht weniger Bürokratie und bessere Prozesse in der Verwaltung. Dazu muss dringend die Digitalisierung der Verwaltung vorangetrieben werden.

Enteignungen sind nicht das Mittel, um nachhaltige Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Im Gegenteil: Durch die hohen Kosten aufgrund der Entschädigungszahlungen werden Projekte ausgebremst oder verhindert, die den Berliner Mieterinnen und Mietern dauerhaft und zukunftssicher helfen.

## 2. Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Die Massen-Enteignung von Wohnraum führt dazu, dass Entschädigungen gezahlt werden müssen, ebenso fallen Folgekosten an. Nach der amtlichen Kostenschätzung, der Stellungnahme des Senats und weiteren Schätzungen des Senats handelt es sich insgesamt um die folgenden Beträge:

- 29 bis 39 Milliarden Euro für Entschädigungen
- 180 Mio. Euro Erwerbsnebenkosten
- 1,5 bis 1,9 Mrd. Euro für die Erfassung und technische Bewertung der Immobilien, Entschädigungen für unbebaute Grundstücke, Ausgleichszahlungen für Wertminderungen und Personalüberhänge der betroffenen Unternehmen.
- bis zu 500 Mio. Euro jährlich müsste das Land Berlin für die Finanzierungskosten und die Bewirtschaftung der Bestände (zusätzlich zu den Mieteinnahmen) voraussichtlich erbringen (bei den aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen).

Die Umsetzung der Enteignung und Vergesellschaftung hätte demnach erhebliche Auswirkungen auf den Berliner Haushalt. Durch die aufzuwendenden Mittel müssten sich zahlreiche wichtige Investitionen des Landes Berlin entweder verzögern oder ganz wegfallen. Wichtige Infrastrukturmaßnahmen, wie beispielsweise Bau und Sanierung von Schulen oder Kitas und Investitionen in den Öffentlichen Nahverkehr wären davon ebenso betroffen wie die Neubauprojekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

Bei der Betrachtung der aktuellen Situation des Berliner Haushaltes – auch unter Berücksichtigung der Belastung durch die Kosten und Folgekosten zur Bewältigung der COVID-19-Pandemie – ist es äußerst fraglich, ob eine Massen-Enteignung und Vergesellschaftung im Rahmen des Landeshaushaltes überhaupt darstellbar ist.

Zur Bewältigung der Folgen der vom Volksentscheid geforderten Massen-Enteignung hätte einen neuen Schuldenrekord zur Folge: Von derzeit rund 62 Milliarden Euro würde der Schuldenstand auf fast 100 Milliarden Euro steigen. Dass eine solche Politik auf dem Rücken nachfolgender Generationen nicht zu verantworten ist, liegt auf der Hand.

## 3. Rechtsfragen und Unsicherheiten

Eine wie von der Initiative "Deutsche Wohnen & Co enteignen" geforderte Massen-Enteignung und Vergesellschaftung von Grund und Boden wäre mutmaßlich mit großen rechtlichen Risiken behaftet. Artikel 15 des Grundgesetzes, der diese Sonderform der Enteignung regelt, ist in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland bisher noch nie zu Anwendung gekommen,

die Mehrheit des juristischen Schrifttums hält das vom Volksentscheid geforderte Vorgehen für verfassungswidrig.

Inwieweit innerhalb der Zeit, in der diese Rechtsfragen zu klären sind, positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt oder für die betroffenen Mieterinnen und Mieter zu erwarten sind, ist unklar. Sicher ist indes, dass die zu erwartende Rechtsunsicherheit erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Berlin hätte.

### ***Begründung***

Aufgrund der Zerstrittenheit der Koalitionsfraktionen von SPD, Linken und Grünen und ihrer Unfähigkeit, eine Position zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ zu beziehen, hat das Abgeordnetenhaus noch immer nicht Stellung zu dessen Inhalt genommen. Da es um eine Schicksalsfrage für Berlin geht, ist diesem politischen Versäumnis dringend abzuhelpfen.

Berlin, 25. August 2021

Dregger Evers Gräff  
und die übrigen Mitglieder  
der Fraktion der CDU