Autor: Andreas
Datum: 09.10.26
Seiten: 4

Pro und Contra: Vor- und Nachteile der Enteignung von Wohneigentum

Die Debatte um den angespannten Immobilienmarkt in deutschen Metropolen flammt regelmäßig auf, insbesondere im Kontext von Initiativen wie der Berliner Bewegung „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. Wenn von der „Enteignung“ großer Wohnungsunternehmen gesprochen wird, ist juristisch meist die **Vergesellschaftung nach Artikel 15 des Grundgesetzes** gemeint, bei der ganze Wirtschaftszweige oder Wohnungsbestände gegen Entschädigung in Gemeineigentum überführt werden. Die klassische Enteignung hingegen stützt sich auf **Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes** und zielt auf einzelne Vermögenswerte für konkrete Gemeinwohlprojekte wie den Straßenbau ab. [1, 2, 3, 4, 5]

Doch welche Argumente sprechen für und welche gegen einen solch drastischen staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt? Eine Übersicht über die wichtigsten Vor- und Nachteile.

Die Vorteile: Was spricht für die Vergesellschaftung?

- **Dämpfung des Mietpreisanstiegs:** Durch die Überführung in eine Anstalt des öffentlichen Rechts oder kommunale Hand fällt der Druck zur ständigen Gewinnmaximierung weg. Mieten können sich am tatsächlichen Bewirtschaftungsaufwand orientieren und langfristig stabilisiert oder sogar gesenkt werden. [1, 6, 7]
- **Bekämpfung von Spekulation:** Wohnraum wird dem freien, spekulativen Markt entzogen. Dadurch wird verhindert, dass Immobilien primär als Renditeobjekte für internationale Großinvestoren dienen, anstatt den Grundbedarf des Wohnens zu decken. [1, 2, 8]
- **Stärkung des Gemeinwohls:** Der Staat erhält direkte demokratische Kontrolle über einen erheblichen Teil des Wohnungsbestands. Dies erleichtert eine sozial gerechte Vergabe von Wohnungen, etwa an einkommensschwächere Haushalte oder Familien, die auf dem freien Markt oft benachteiligt sind. [2, 3]
- **Sicherung von Mieterrechten:** Öffentliche Vermieter agieren in der Regel mieterfreundlicher. Sanierungen werden seltener zur Verdrängung (sogenannte „Luxussanierungen“) genutzt, und die Instandhaltung orientiert sich am realen Bedarf statt an der Maximierung von Modernisierungsumlagen.

Die Nachteile: Was spricht gegen die Enteignung?

- **Kein neuer Wohnraum:** Ein zentrales Argument von Ökonomen und Kritikern lautet: Durch eine Enteignung wird **keine einzige neue Wohnung geschaffen**. Das grundlegende Problem des Wohnungsmangels und des anhaltenden Zuzugs in Ballungsräume bleibt ungelöst.
- **Enorme Kosten für den Steuerzahler:** Der Staat darf nicht entschädigungslos enteignen. Die Entschädigungssummen für zehntausende Wohnungen bewegen sich Schätzungen zufolge im zweistelligen Milliardenbereich. Diese immensen Haushaltsmittel fehlen anschließend für den tatsächlichen Neubau oder die Förderung von Genossenschaften.
- **Abschreckung von Investoren:** Ein solcher Eingriff sendet ein verheerendes Signal an den Markt. Private Projektentwickler und Bauunternehmen könnten das Vertrauen in die Planungssicherheit verlieren und ihre Investitionen in den dringend benötigten Neubau drastisch zurückfahren oder in andere Regionen verlagern.
- **Hohe rechtliche und bürokratische Hürden:** Da Artikel 15 des Grundgesetzes in der Geschichte der Bundesrepublik noch nie auf Wohnungsbestände angewendet wurde, ist der Weg rechtlich hochgradig umstritten und führt zu jahrelangen, blockierenden Gerichtsprozessen. Zudem droht eine organisatorische Überforderung bei der Verwaltung hunderttausender Wohnungen durch neu zu gründende staatliche Stellen. [2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12]

Direktvergleich der Kernargumente

Dimension	Pro-Argumente (Befürworter)	Contra-Argumente (Kritiker)
Mietpreise	Ermöglicht dauerhaft bezahlbare Mieten ohne Profitdruck.	Hohe Zins- und Tilgungslasten für Entschädigungskredite engen Spielraum für Mietensenkungen ein.
Wohnungs-markt	Entzieht Immobilien der internationalen Spekulation.	Ändert nichts am strukturellen Mangel; schafft keinen neuen Wohnraum.
Finanzen	Investition in langfristiges staatliches Anlagevermögen.	Milliardenkosten belasten den Steuerzahler und blockieren Neubau-Budgets.
Wirtschafts-signal	Setzt ein Zeichen für die Priorität des Gemeinwohls vor Profit.	Verschlechtert das Investitionsklima und verunsichert den Markt.

Fazit

Die Enteignung beziehungsweise Vergesellschaftung von Wohneigentum ist ein zweischneidiges Schwert. Während sie als ordnungspolitisches Notfallsignal bestehende Mieter effektiv vor Verdrängung und Preisspirale schützen kann, löst sie das Kernproblem – den akuten Mangel an Wohnfläche – nicht. Als alternative und oft als milder angesehene Wege gelten eine gezielte finanzielle Stärkung von Wohnungsbaugenossenschaften, die Vereinfachung von Bauvorschriften sowie eine schärfere Regulierung des Mietrechts im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft. [2, 6, 7]

[1] https://www.deutschlandfunkkultur.de
[2] https://www.das-parlament.de
[3] https://www.zeit.de
[4] https://www.mcmakler.de
[5] https://www.instagram.com
[6] https://www.tagesschau.de
[7] https://www.br.de
[8] https://www.youtube.com
[9] https://www.ihk.de
[10] https://www.youtube.com
[11] https://www.deutsche-wohnen.com
[12] https://www.youtube.com

Milliarden-Falle Enteignung: Warum die Vergesellschaftung am Ende die Mieter teuer zu stehen kommen könnte!

Wenn die Entschädigungskosten für eine Vergesellschaftung direkt auf die Mieten umgelegt werden sollen, führt dies zu einem **ökonomischen Paradoxon**: Das eigentliche Ziel – die Mieten spürbar zu senken oder einzufrieren – kollidiert direkt mit der Notwendigkeit, die dafür aufgenommenen Milliardenkredite abzuzahlen.

Die Auswirkungen hängen dabei fundamental davon ab, **wie hoch** die Entschädigung ausfällt und **wie lange** die Kredite laufen. Anhand der Debatten und Modelle (wie denen der Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen) lässt sich die Dynamik in drei Szenarien unterteilen:

1. Entschädigung zum vollen Marktwert (Verkehrswertmodell)

Fordern die Gerichte eine Entschädigung nahe am realen Verkehrswert, müssten für die betroffenen Bestände Höchstsummen (in Berlin je nach Schätzung **30 bis 36 Milliarden Euro**) gezahlt werden.

– **Die Auswirkung:** Müsste sich diese Summe rein aus den Mieten refinanzieren (selbst bei extrem langen Kreditlaufzeiten von über 40 Jahren), wären Nettokaltmieten von rechnerisch **8,50 Euro bis über 10,00 Euro pro Quadratmeter** allein für Zins und Tilgung notwendig.
– **Das Resultat:** Für viele Mieter in Altverträgen würde eine solche Umlage keine Entlastung, sondern eine **sofortige Mieterhöhung** bedeuten. Das politische Versprechen billigen Wohnraums wäre damit sofort gebrochen.

2. Entschädigung deutlich unter Marktwert („Faire-Mieten-Modell“)

Die Befürworter der Enteignung argumentieren, dass Artikel 15 des Grundgesetzes eine Abwägung zwischen den Interessen der Allgemeinheit und der Eigentümer erlaubt. Sie fordern eine Entschädigung weit unter Marktwert (z. B. **8 bis 18 Milliarden Euro** statt 36 Milliarden).

– **Die Auswirkung:** Bei einer so geringen Kreditsumme würde die nötige Umlage sinken. Berechnungen der Initiative gehen dann von einer reinen Refinanzierungsmiete zwischen **3,70 Euro und 5,50 Euro pro Quadratmeter** aus.
– **Das Resultat:** In diesem Best-Case-Szenario der Befürworter könnten Mieten tatsächlich stabilisiert oder leicht gesenkt werden. **Das Problem:** Dieses Modell steht verfassungsrechtlich auf extrem wackligen Beinen. Enteignen Gerichte den Marktwert zu drastisch, droht die gesamte Gesetzgebung wegen Verfassungswidrigkeit gekippt zu werden.

3. Der verdeckte Puffer: Instandhaltungsstau und Betriebskosten

Selbst wenn die Miete die Kreditkosten exakt deckt, frisst das ein entscheidendes Problem auf: Immobilien verursachen laufende Kosten.

– **Die Auswirkung:** Wenn jeder Cent der Miete in die Tilgung der Entschädigung fließt, bleibt **kein finanzieller Spielraum** für die laufende Bewirtschaftung, notwendige Reparaturen oder die gesetzlich geforderten energetischen Sanierungen.
– **Das Resultat:** Entweder verkommen die Wohnungen unter staatlicher Regie (Instandhaltungsstau), oder der Staat muss die Mieten doch wieder anheben, beziehungsweise die fehlenden Milliarden über den normalen Steuerhaushalt subventionieren.

Beben auf dem Finanzmarkt: Wie die Enteignungs-Pläne unsere Banken in den Ruin treiben und Kredite unbezahlbar machen!

Die Vergesellschaftung von Wohnraum greift tief in das deutsche Kreditsystem ein und berührt das Fundament der Immobilienfinanzierung: das **Grundpfandrecht**. Nach den vorliegenden Gesetzentwürfen (wie dem der Berliner Initiative) **erlöschen Bank-Hypotheken und Grundschulden** mit dem Inkrafttreten der Vergesellschaftung automatisch. Die Bank verliert damit den direkten Zugriff auf das physische Sicherungsobjekt.

Dieser radikale Entzug der Kreditsicherheiten führt zu erheblichen rechtlichen und wirtschaftlichen Verwerfungen, die das gesamte Bankensystem belasten.

1. Der gesetzliche Forderungsübergang (Die rechtliche Verwerfung)

Wenn die physische Kreditsicherheit (das Gebäude) durch die Vergesellschaftung erlischt, steht die finanzierende Bank plötzlich ohne dingliche Absicherung da.

– **Die Dynamik:** Die bestehenden Grundschulden erlöschen zwar am Objekt, wandern aber im Wege der sogenannten **Surrogation** auf den Entschädigungsanspruch des enteigneten Wohnungsunternehmens über. Die Bank hält nun kein Recht am Grundstück mehr, sondern ein Pfandrecht an der noch unklaren Entschädigungssumme.
– **Die Folge:** Da die genaue Höhe und der Auszahlungszeitpunkt der Entschädigung oft jahrelang vor Gericht umstritten sind, mutiert ein ehemals erstklassig besichertes Immobiliendarlehen zu einem **hochriskanten, unklaren Zahlungsanspruch** gegen den Staat.

2. Das Bilanz- und Rating-Risiko (Die wirtschaftliche Verwerfung)

Banken unterliegen strengen regulatorischen Vorschriften (wie Basel III/IV), die vorschreiben, wie viel Eigenkapital für vergebene Kredite hinterlegt werden muss.

– **Die Dynamik:** Ein Kredit ohne erststellige Grundschuld gilt regulatorisch als **unbesichert (blanko)**. Fällt die physische Sicherheit weg, schlägt das Risikomanagement der Banken sofort Alarm.
– **Die Folge:** Die Banken müssen diese Kredite in ihren Bilanzen drastisch mit **zusätzlichem Eigenkapital unterlegen**. Im schlimmsten Fall drohen milliardenschwere Abschreibungen und Notverkäufe von Kreditportfolios, was die Stabilität betroffener Institute direkt gefährdet.

3. Der Schock für den Pfandbriefmarkt (Die systemische Auswirkung)

Deutsche Immobilienkredite werden von Banken massenhaft gebündelt und über **Pfandbriefe** am Kapitalmarkt refinanziert. Der deutsche Pfandbrief gilt weltweit als eines der sichersten Anlageprodukte, weil er durch reale Grundschulden gedeckt ist.

– **Die Dynamik:** Fallen durch eine Enteignung die zugrundeliegenden Immobilien als Deckungsmasse weg, bricht das Fundament dieser Finanzierungskette in sich zusammen.
– **Die Folge:** Pfandbriefe verlieren ihr Top-Rating, Investoren ziehen ihr Kapital ab und das Vertrauen in den deutschen Finanzplatz wird nachhaltig erschüttert. Um dieses Risiko auszugleichen, würden die Zinsen für **alle zukünftigen Immobilienkredite in Deutschland** drastisch steigen.