

## **Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Niema Movassat, Caren Lay, Dr. André Hahn, Gökey Akbulut, Ulla Jelpke, Sabine Leidig, Amira Mohamed Ali, Cornelia Möhring, Zaklin Nastic, Petra Pau, Sören Pellmann, Victor Perli, Martina Renner, Dr. Petra Sitte, Kersten Steinke, Friedrich Straetmanns, Dr. Kirsten Tackmann, Andreas Wagner und der Fraktion DIE LINKE.**

### **Vergesellschaftung von Immobilienkonzernen nach Artikel 15 des Grundgesetzes in Zeiten von Wohnungsnot**

Das Grundgesetz ist ein Auftrag an alle Staatsgewalten, seine Werte und Inhalte mit Leben zu füllen. Es ist aus Sicht der Fragesteller besonders auffällig, dass die Vergesellschaftungsnorm des Artikels 15 des Grundgesetzes (GG) noch nie Anwendung gefunden hat. Die Entstehungsgeschichte dieser Norm zeigt, dass ihr Eingang in das Grundgesetz von einem breiten Konsens innerhalb aller politischen Kräfte des parlamentarischen Rates getragen wurde. Artikel 15 GG lautet wie folgt:

„Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“

Die Norm ermächtigt also den Gesetzgeber, durch Gesetz Güter zu vergesellschaften (zum Themenkomplex: Ausarbeitung, Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages: WD 3 – 3000 – 445/18).

Diese verfassungsrechtliche Ermächtigung wird insbesondere innerhalb der Berliner Stadtgesellschaft kontrovers diskutiert. Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ strebt ein entsprechendes Volksbegehren an. Der Initiative schwebt die Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen ab einer Größe von 3 000 Wohnungen vor ([www.dwenteignen.de](http://www.dwenteignen.de)). Diese sollen in Gemeineigentum bzw. Gemeinwirtschaft und somit in eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftungsform überführt werden.

Für die Fragestellerinnen und Fragesteller stellt sich die Wohnungsnot in deutschen Ballungsräumen als eine der bedeutendsten sozialen Fragen der Gegenwart dar. Eine aktuelle Studie der Hans-Böckler-Stiftung beziffert die Anzahl der fehlenden bezahlbaren Wohnungen in deutschen Großstädten auf rund zwei Millionen ([www.boeckler.de/impuls\\_2018\\_07\\_7.pdf](http://www.boeckler.de/impuls_2018_07_7.pdf)). Es ist nach Ansicht der Fragesteller fraglich, ob die Bundesregierung in Betracht zieht, alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu nutzen, um der Wohnungsnot in den Ballungsräumen effektiv entgegenzuwirken. Insbesondere gilt es, eine rechtssichere Vergesellschaftung von großen Wohnungskonzernen nach Artikel 15 GG zu überprüfen, um einkommensarme Mieterinnen und Mieter effektiv vor Mietsteigerungen und Verdrängung zu schützen. Die Unternehmen, auf welche die Berliner Initiative zielt, sind

in aller Regel börsennotiert und nutzen ihr Eigentum an den Wohnungen, um erhebliche Gewinne auf Kosten der Mieterinnen und Mieter zu erzielen. Die „Vonovia SE“ weist rund 400 000 Wohnungen in ihrem Bestand auf ([www.vonovia.de/ueber-vonovia/ueber-uns/uebersicht](http://www.vonovia.de/ueber-vonovia/ueber-uns/uebersicht)). Die „Deutsche Wohnen SE“ hat einen Bestand von 163 100 Wohneinheiten ([www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/unternehmen/immobilien-portfolio/](http://www.deutsche-wohnen.com/ueber-uns/unternehmen/immobilien-portfolio/)). Diese renditeorientierten Unternehmen sind die größten Vermieter in Deutschland. Die Vonovia SE gehört dabei zu der dividendenstärkeren Hälfte der DAX-Unternehmen. Im Jahr 2018 schüttete sie pro Aktie eine Dividende von 1,32 Euro aus, womit ihre Dividendenrendite 3,24 Prozent betrug. Die Vonovia SE schüttete für das Geschäftsjahr 2017 Dividenden in Höhe von 640 333 090,32 Euro aus ([https://investoren.vonovia.de/vonovia/pdf/hv2018/Dividende\\_2018\\_Dividendenbekanntmachung\\_DE.pdf](https://investoren.vonovia.de/vonovia/pdf/hv2018/Dividende_2018_Dividendenbekanntmachung_DE.pdf)), die Dividendenausschüttung der Deutsche Wohnen SE betrug 283 735 775,20 Euro ([https://ir.deutsche-wohnen.com/dewohnen/assets/pdf/hv2018/20180618\\_Dividendenbekanntmachung.pdf](https://ir.deutsche-wohnen.com/dewohnen/assets/pdf/hv2018/20180618_Dividendenbekanntmachung.pdf)). Dabei greifen die Konzerne nach Medienberichten auch auf moralisch und teils auch rechtlich zweifelhafte Methoden zurück ([www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wie-der-wohnungskonzern-seine-mieter-schroepft-a-1238110.html](http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-wie-der-wohnungskonzern-seine-mieter-schroepft-a-1238110.html)).

Vor diesem Hintergrund stellt sich aus Sicht der Fragesteller die Frage, inwieweit der Sozialstaat, die Wohnungsbewirtschaftung dem „freien Markt“ und rein umsatz- und renditeorientierten Unternehmen ohne Regulierung „überlassen“ sollte.

Die Bundesrepublik Deutschland hat den Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (= IPwskR, im Folgenden nur: „UN-Sozialpakt“) 1973 ratifiziert. Artikel 11 IPwskR erhebt das Recht auf Wohnen zu einem Menschenrecht. Auch aus anderen Regelwerken leitet sich ein Menschenrecht auf Wohnen ab, etwa aus Artikel 16 der Europäischen Sozialcharta sowie Artikel 31 der revidierten Europäischen Sozialcharta. Diese menschenrechtliche Dimension des Rechts auf Wohnen zeigt, dass es sich bei Wohnraum um kein gewöhnliches marktwirtschaftliches Produkt handelt, sondern der Staat vielmehr für die Gewährleistung Sorge zu tragen hat.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass einer Vergesellschaftung von Wohnungskonzernen mit einer Größenordnung von über 3 000 Wohneinheiten nach Artikel 15 GG keine rechtlich unüberwindbaren Hindernisse gegenüberstehen, und falls nein, warum nicht?
2. Erachtet die Bundesregierung die Möglichkeit einer Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG in Anbetracht der Wohnungsnot in deutschen Ballungsräumen für ein Mittel, durch welches der fortwährende Preisanstieg der Mieten in deutschen Ballungsräumen eingedämmt werden könnte?  
Falls nein, warum nicht?
3. Wie erklärt sich die Bundesregierung die Tatsache, dass seit Bestehen des Grundgesetzes der Artikel 15 GG, anders als Artikel 14 GG, nie als Rechtsgrundlage für eine Vergesellschaftung – weder auf Bundes- noch auf Landesebene – Anwendung gefunden hat?
4. Welcher subjektiv-rechtliche Stellenwert kommt dem menschlichen Bedürfnis der Staatsbürger auf eine Wohnung nach Ansicht der Bundesregierung zu (bitte hier insbesondere die staatliche Schutzpflicht des Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit aus Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 GG und das Sozialstaatsgebot berücksichtigen)?

5. Erkennt die Bundesregierung aufgrund der Verankerung des „right to housing“ (bereits in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948) im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) das Recht auf Wohnen als ein subjektives Recht seiner Staatsbürger an (Artikel 11 IPwskR)?
  - a) An welche Verpflichtungen sieht sich die Bundesregierung aufgrund der Ratifizierung des UN-Sozialpakts im Hinblick auf dessen Artikel 11 gebunden?
  - b) Erachtet es die Bundesregierung für möglich, aufgrund der menschenrechtlichen Dimension des Rechts auf Wohnen – als Ultima Ratio – Markteingriffe, wie etwa eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG, vornehmen zu müssen?
  - c) Falls nein, warum nicht?
6. Welche Gründe sprechen nach Auffassung der Bundesregierung für eine Vergesellschaftung von Wohnraum nach Artikel 15 GG vor dem Hintergrund einer Abwägung der Eigentumsrechte großer Wohnkonzerne auf der einen und des öffentlichen Interesses an bezahlbarem Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger (auch in angespannten Wohnungsmärkten) auf der anderen Seite?
7. Teilt die Bundesregierung die Rechtsansicht, dass die Entschädigungspflicht des Artikel 15 GG anders als die des Artikel 14 GG lediglich „Billigkeitscharakter“ haben muss (so Seifert/Hömig (Antoni), GG Artikel 15, Rdnr. 6; Ridder, VVDStRL 10 (1952), S. 124 (144 ff.); Weber, NJW 1950, 401 (402))?
  - a) Könnte diese Tatsache Einfluss auf die Bewertung der Bundesregierung zum Mittel und der Möglichkeit von Vergesellschaftungen von großen Wohnkonzernen nach Artikel 15 GG haben?
  - b) Falls nein, warum nicht?
8. Ist nach der Rechtsauffassung der Bundesregierung eine Entschädigung für die Vergesellschaftung von Wohnraum nach Artikel 15 GG unterhalb des Verkehrswerts möglich, und wenn nein, warum nicht?
9. Kann nach Ansicht der Bundesregierung die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ein gesetzlicher Rahmen sein, um nach Anwendung des Artikel 15 GG Wohnraum rechtssicher „in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft“ zu überführen?
10. Welche anderen Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, große Wohnungskonzerne auf eine sozial verträgliche Bewirtschaftung ihrer Bestände zu verpflichten?
11. Welche Gesetzesinitiativen plant die Bundesregierung, um große Wohnungskonzerne auf eine sozial verträgliche Bewirtschaftung ihrer Bestände, oder auf gemeinwohlorientierte Ziele zu verpflichten?

Berlin, den 27. Februar 2019

**Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion**

