



Rundschreiben April 2026

Nr. 2/2026

Verehrte Vereinsmitglieder

In diesem Rundschreiben geht es – ausnahmsweise – nur um ein, noch dazu sehr theoretisches Thema:

Der Vergesellschaftung von Grundstücken mit Mietwohnungen.

Bisher ist es zu einer »Vergesellschaftung« noch nie gekommen, obwohl sie ausdrücklich im Artikel 15 des Grundgesetzes vorgesehen ist. Angesichts der allgemeinen Wohnungsnot mit den bekannt exorbitanten und weiter steigenden Mieten, denen bisher in keiner Weise Einhalt gebieten werden konnte, müssen wir uns andere Wege ansehen, die zu einer zahlbaren Wohnungsmiete führen können.

Mietwohnungen – vergesellschaften?!

Im letzten Rundschreiben vom Februar 2026 hatten wir von einem Gesetzesvorhaben zu einer Mietrechtsreform berichtet, einem Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz. Abschließend hatten wir festgestellt, dass der Entwurf »schon für sich genommen ein Papiertiger« ist.

Der Verein »Haus und Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.« war von dem Entwurf – wenn auch aus anderen Gründen – entsetzt!

Wir hatten hierzu aus einem Inter-

view, veröffentlicht in der Berliner Zeitung vom 14. Februar 2026, zur »Notlage« eines Vermieters berichtet, weil der bei einem Eigenkapital von rund 35.000,- EUR eine Wohnung im Wert von 107.500,- EUR erwirbt. Der Gewinn von 72.500,- EUR sei ihm dann doch zu gering ...

Angesichts dieses »schweren« Schicksals des Vermieters dürften ihm dann vermutlich solche aktuellen Forderungen einer Bürgerinitiative in Berlin wie »Deutsche... enteignen« vollends auf den Magen schlagen.

Keine Angst: Die gegenwärtige Regierung des Landes Berlins macht – entgegen einem eindeutigen Bürgervotum – zur Zeit keine Anstalten, das Ansinnen jener Bürgerinitiative umzusetzen.

Deutsche... enteignen Was will die Bürgerinitiative eigentlich?

Die plakativen Schlagworte »Deutsche... enteignen« sind nicht ganz richtig. Angesichts der Wohnungsnot in der Stadt und der immer weiter exorbitant steigenden Wohnungsmieten will sie den Wohnungsbestand von bestimmten Großvermietern in Wahrheit nicht »enteignen« sondern »vergesellschaften«. Das ist etwas anderes!

Das Bundesverfassungsgericht hat die Enteignung (gemäß Artikel 14 Absatz 3 Satz 2 Grundgesetz) als zielgerichteten Entzug einer Eigentumsposition zur Erfüllung einer durch Gesetz angeordneten öffentlichen Aufgabe definiert, BVerfGE 58, 30. Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und (meist nach dem Verkehrswert) zu entschädigen.

Das »Eigentum« nach § 903 des Bürgerlichen Gesetzbuchs räumt dem Berechtigten an sich ein, mit der Sache nach seinem Belieben umzugehen und jeden anderen von der Nutzung auszuschließen. Weiter gedacht darf der Eigentümer also auch bestimmte Ausschnitte seiner Rechte anderen überlassen, zum Beispiel die begrenzte Nutzung durch einen Anderen im Rahmen der Pacht oder Wohnungsmiete. Der Eigentümer kann auch Nutzungsrechte an einem Grundstück einräumen, die dann zu Gunsten eines Dritten im Grundbuch eingetragen werden.

Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt wer-

den. So heißt es – ausschnittsweise – in Art. 15 des Grundgesetzes.

Die Regelung – seit Anbeginn im Grundgesetz verankert – ist bisher noch nie angewendet worden. Das soll sich nun, zumindest nach dem Wunsch jener Bürgerinitiative ändern.

Vergesellschaften... Bemerkenswert ist hier, dass es keinesfalls immer zu einer Übertragung, einem Entzug des Eigentums auf eine »Gemeinwirtschaft« kommen muss.

Dieser Entzug des Eigentums eines von der Vergesellschaftung Betroffenen ist möglich, stellt aber eigentlich das letzte Mittel zum Erreichen des Zwecks zum Wohl der Allgemeinheit dar. Auch jede andere Form der Verwaltung zur Nutzung des Grund und Bodens, der Naturschätze oder der Produktionsmittel, die mit dem Ziel der Vergesellschaftung erreicht werden soll, ist zulässig. Entscheidend ist nur, dass sich mit der Vergesellschaftung der beabsichtigte Zweck erreichen lässt.

Und, so heißt es weiter, es bedarf eines Gesetzes, das Art und Ausmaß einer Entschädigung für den betroffenen Eigentümer regeln muss.

Eine »Vergesellschaftung« hat sich so nach zwei Grundsätzen zu richten:

1. Eine Vergesellschaftung muss im Interesse des Gemeinwohls unumgänglich sein. Es darf - realistisch gesehen - keine andere Alternative geben, einen Missstand zu beseitigen.

Das sollte selbstverständlich sein. Im-

merhin geht es dabei um eine Beschränkung des Grundeigentums, gar um seine vollständige Entziehung.

2. Mit der Vergesellschaftung darf die Allgemeinheit, also das Gemeinwohl, nicht zusätzlich, insbesondere nicht finanziell oder sonst wirtschaftlich belastet werden. Die Vergesellschaftung muss sich vielmehr wirtschaftlich selber tragen. Danach bemessen sich auch Art und Umfang einer Entschädigung. Das ist dann auch eine logische Folgerung aus dem Vorstehenden.

Und konkret? Wie kann so eine »Vergesellschaftung« nun konkret aussehen?

Unterstellt sei der Extremfall einer vollständigen Entziehung des Grundeigentums an einem Mietwohngrundstück, einer Überführung in ein quasi »Volkseigentum«.

Ausgehend von der unabweisbaren Notwendigkeit der Gewährleistung bezahlbarer Wohnungsmiete wird Grundlage der Vergesellschaftung eine zukünftige Miete sein, die als Prozentsatz des Einkommens der betroffenen Mieter zu berechnen ist. Diese Miete beträgt also einen festen Anteil des Einkommens des Mieters. Nur so wird man der »Überhitzung des Wohnungsmietmarkts« Herr werden können.

In unserem – arg generalisierenden – Beispiel sei ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 52.159,- EUR für eine vierköpfige Familie, Eltern und zwei Kinder, zu Grunde gelegt. Hinzu

tritt ein Kindergeld von 6.216,- EUR. Abzuziehen sind Steuern und sonstige Abgaben von 14.082,93 EUR, so dass ein Nettoeinkommen im Jahr von 44.292,07 EUR verbleibt. Monatlich stehen der Familie so 3.691,01 EUR zur Verfügung. Diese vierköpfige Familien mit diesem Einkommen bewohne – nicht untypisch – eine gemietete Dreiraumwohnung mit 81,5 qm Wohnfläche ...

Zielvorgabe der »Vergesellschaftung« sei, dass die Familie nicht mehr als 20 % ihres monatlichen Nettoeinkommens als Wohnungsmiete zahlen soll. (Jene 30 %, von denen oft genug gesprochen wird, sind nur wieder Ausdruck der allgemeinen Wohnungsnot und des »überhitzten Wohnungsmarkts – und können so hier nicht Grundlage einer vernünftigen Überlegung sein.)

Der Rechenweg Das ergibt eine monatliche Bruttomiete von 738,20 EUR mit ca. 277,10 EUR Vorschuss an Betriebskosten (3,40 EUR/qm). Es bleibt eine Nettokaltmiete von 461,10 EUR.

Aus diesen 461,10 EUR sind nach dem Grundsatz zu 2. alle die Wohnung betreffenden Kosten einschließlich Erwerb des Grundstücks, seiner Verwaltung, der Instandhaltung und Reparatur, der Versicherung, des Mietausfallwagnisses, der Abschreibung des Grundstückswerts und auch der Finanzierung, Tilgung und Zinsen, einer Entschädigung des ursprünglichen Eigentümers – sowie die Entschädigung an den alten Eigentümer selbst zu zah-

len.

Das summiert sich – weiter generalisierend - auf monatliche Kosten von 117,08 EUR und einmalige Kosten für den Erwerb des Mietgrundstücks von rund 8.250,- EUR.

Ergebnis Kosten sind der Allgemeinheit dann nicht entstanden.

Dann bleiben als Entschädigung für die Vergesellschaftung dem ursprüng-

lichen Eigentümer und Vermieter für diese Wohnung rund 95.000 EUR.

Das entspricht einem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von 1.165,64 EUR.

Ich denke, dass man mit diesem Modell leben oder es jedenfalls weiter in alle Richtungen gedanklich durchleuchten könnte.

Und ich sehe mit diesem Modell eine gute Chance, der Überhitzung eines »Mietermarkts« entgegen zu wirken.

Ihr

Michael-E. Voges

Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner
Rechtsberatung, Mitgliederaufnahme, Beitragskassieren und Sprechzeiten:

Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de