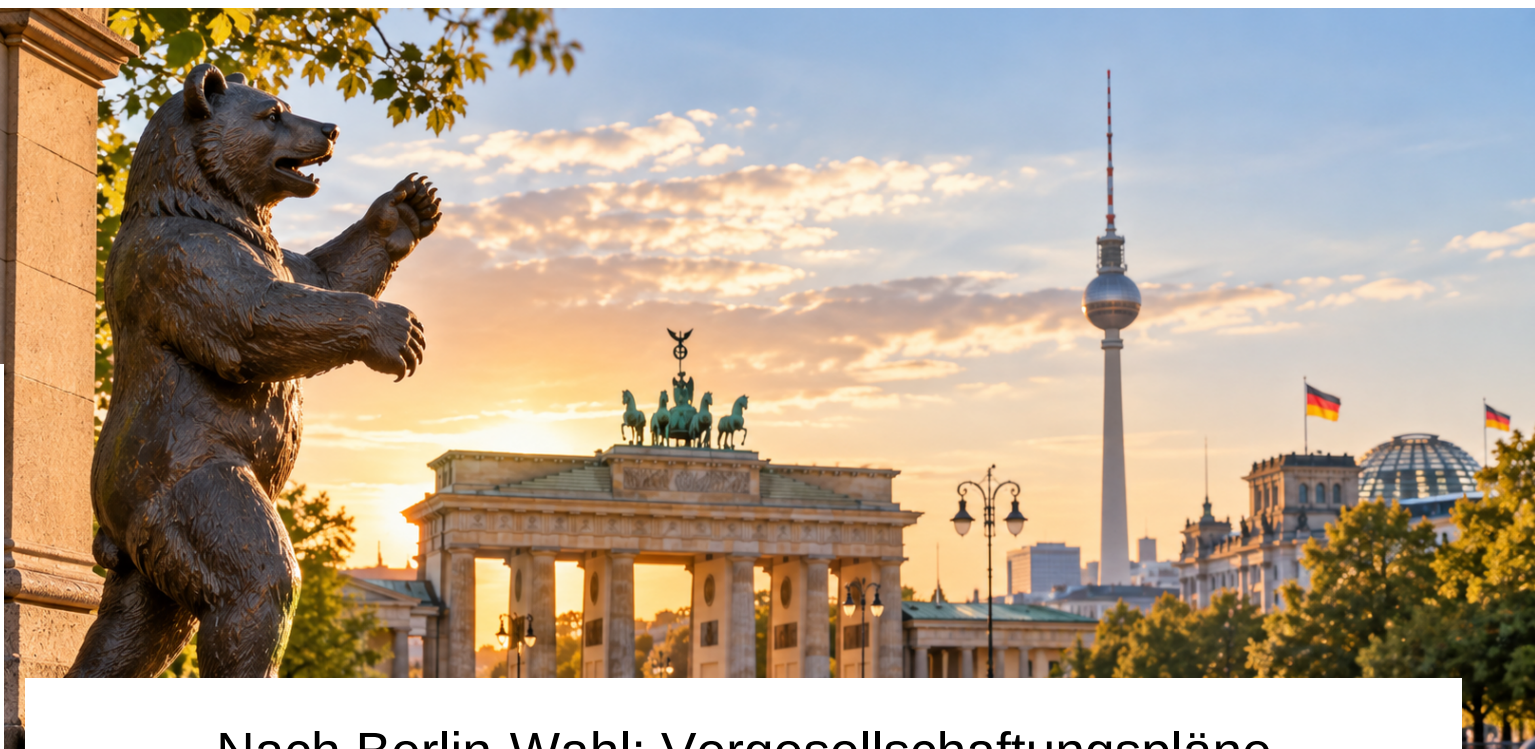




Nach Berlin-Wahl: Vergesellschaftungspläne stellen Kreditsicherheiten infrage

Michael Fiedler

Der Wahlsieg der Linken in Berlin rückt die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände wieder auf die politische Agenda. Die Deutsche Kreditwirtschaft warnt vor Folgen für Immobilienfinanzierungen und steigenden Kreditkosten. Ein Blick in den Gesetzentwurf der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ zeigt: Bestehende Grundpfandrechte sollen tatsächlich erlöschen. Die Gläubiger würden allerdings nicht ersatzlos ausgehen.

Kreditwirtschaft warnt vor Folgen über Berlin hinaus

Die Deutsche Kreditwirtschaft reagiert auf das Wahlergebnis mit einer deutlichen Warnung. Eine Vergesellschaftung schaffe keinen zusätzlichen Wohnraum, berge erhebliche finanzielle Risiken für die öffentliche Hand und könne privates Kapital abschrecken, das für Neubau und Modernisierung benötigt werde. Besonders problematisch seien mögliche Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung. Nach Auffassung des Bankenverbands könnten bestehende Grundpfandrechte wegfallen. Damit werde Banken und Sparkassen eine zentrale Kreditsicherheit genommen. Höhere Risiken könnten nach Einschätzung der Deutschen Kreditwirtschaft zu höheren Finanzierungskosten führen und letztlich auch die private Baufinanzierung treffen. Der Blick in den Gesetzentwurf zeigt: Der Hinweis auf die Grundpfandrechte hat einen konkreten Hintergrund.

Grundschulden und Hypotheken sollen erlöschen

§ 7 des Entwurfs sieht vor, dass die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien mit Inkrafttreten des Gesetzes grundsätzlich von den darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei werden. Ausdrücklich erhalten bleiben unter anderem bestimmte Wohnungs-, Dauerwohn- und Erbbaurechte sowie Wege- und Leitungsrechte. Auch Miet-, Pacht- und andere Nutzungsverträge bestehen weiter. Grundschulden und Hypotheken werden in dieser Ausnahmeregelung dagegen nicht genannt. Die Formulierung der Deutschen Kreditwirtschaft, bestehende Grundpfandrechte „könnten“ wegfallen, beschreibt den Entwurf damit sogar zurückhaltend: Nach der vorgesehenen Konstruktion würden sie grundsätzlich erlöschen. Auch für neue Finanzierungen setzt der Entwurf eine klare Grenze. Die vergesellschafteten Immobilien dürften künftig weder

veräußert noch mit Grundpfandrechten belastet werden. Rechtsgeschäfte, die dagegen verstoßen, wären unwirksam. Damit beträfe die Regelung nicht nur bereits bestehende Kreditsicherheiten. Die Immobilien könnten anschließend auch nicht mehr auf dem üblichen Weg über Grundschulden oder Hypotheken als Sicherheit für neue Finanzierungen eingesetzt werden.

Banken sollen aus der Entschädigung befriedigt werden

Die Warnung vor wegfallenden Kreditsicherheiten bedeutet allerdings nicht, dass Banken ihre Ansprüche nach dem vorliegenden Entwurf ersatzlos verlieren würden. § 21 sieht für sogenannte Nebenberechtigte, deren Rechte erlöschen und nicht neu begründet werden, einen Anspruch auf Ersatz des Wertes ihres Rechts aus der Entschädigung für die jeweilige Immobilie vor. Gläubiger eingetragener Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden werden ausdrücklich in das Entschädigungsverfahren einbezogen. Bestehen mehrere Ansprüche und können sich die Beteiligten nicht über deren Verteilung einigen, soll die Entschädigung beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Für die anschließende Verteilung sollen weitgehend die Vorschriften gelten, die auch bei der Verteilung eines Erlöses aus einer Zwangsversteigerung Anwendung finden. Der entscheidende Konflikt liegt damit weniger in der Frage, ob Gläubiger überhaupt berücksichtigt werden. Entscheidend wäre vielmehr, welchen wirtschaftlichen Wert der Ersatz für das bisherige dingliche Sicherungsrecht tatsächlich hätte.

Entschädigung soll über Schuldverschreibungen erfolgen

Denn auch die Entschädigung selbst folgt einem ungewöhnlichen Modell. Eigentümer sollen nach dem Entwurf keine unmittelbare Barzahlung erhalten. Vorgesehen sind stattdessen übertragbare Schuldverschreibungen der geplanten Anstalt öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“. Diese sollen mit jährlich 3,5 Prozent verzinst und über einen Zeitraum von 100 Jahren getilgt werden. Für die Schuldverschreibungen soll das Land Berlin haften; zudem wird ihre Zulassung zum Handel am regulierten Markt angestrebt. Auch die Höhe der Entschädigung soll nicht unmittelbar anhand des aktuellen Marktwerts bestimmt werden. Der Entwurf führt dafür einen sogenannten Vergesellschaftungswert ein. Bei der Berechnung des Bodenwerts sollen grundsätzlich die durchschnittlichen Bodenrichtwerte der Jahre 2011 bis 2013 zugrunde gelegt und anschließend ab Anfang 2013 jährlich um 3,5 Prozent

fortgeschrieben werden. Die Deutsche Kreditwirtschaft spricht deshalb von einer geplanten Entschädigung „weit unter Marktwert“. Wie groß die Differenz zum aktuellen Verkehrswert im konkreten Fall tatsächlich wäre, lässt sich aus dem Gesetzentwurf allein allerdings nicht ableiten.

Merz will Vergesellschaftung bundesgesetzlich verhindern

Parallel zur Berliner Debatte zeichnet sich ein Konflikt mit der Bundespolitik ab. Bundeskanzler Friedrich Merz hat nach der Wahl angekündigt, ein Bundesgesetz gegen die Vergesellschaftung privater Wohnungsgesellschaften vorantreiben zu wollen. Erste Entwürfe würden nach seinen Angaben zwischen Innen- und Justizministerium abgestimmt. Bereits Anfang Juli hatte sich die Bundesregierung grundsätzlich auf einen entsprechenden Vorstoß verständigt. Die Deutsche Kreditwirtschaft fordert nun eine schnelle Umsetzung. Ein Bundesgesetz solle für Rechtsklarheit sorgen und verlässliche Bedingungen für Investitionen und Immobilienfinanzierungen sichern. Ob und in welcher Form der Bund eine Vergesellschaftung durch ein Berliner Landesgesetz verhindern kann, dürfte allerdings selbst Gegenstand einer verfassungsrechtlichen Auseinandersetzung werden. Die Berliner Pläne stützen sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes, der die Überführung von Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln in Gemeineigentum grundsätzlich vorsieht. Die konkrete Reichweite dieser bislang nie praktisch angewandten Vorschrift ist rechtlich umstritten.

Vergesellschaftung wird auch zum Finanzierungsthema

Die Auseinandersetzung geht damit inzwischen über die wohnungspolitische Frage hinaus, ob große Bestände privater Unternehmen in Gemeineigentum überführt werden sollen. Der vorliegende Entwurf greift unmittelbar in die Finanzierungsstruktur der betroffenen Immobilien ein: Bestehende Grundpfandrechte sollen erlöschen, Gläubiger stattdessen aus der Entschädigung berücksichtigt werden und eine erneute Belastung der vergesellschafteten Immobilien mit Grundpfandrechten wäre ausgeschlossen. Ob daraus tatsächlich höhere Kreditkosten auch außerhalb der unmittelbar betroffenen Bestände entstehen würden, wie die Deutsche Kreditwirtschaft warnt, lässt sich aus dem Entwurf nicht ableiten. Das wäre eine mögliche Marktreaktion und keine unmittelbare Rechtsfolge des Gesetzes. Fest steht dagegen: Sollte die Vergesellschaftung nach dem vorliegenden Modell umgesetzt werden, beträfe sie nicht nur

Eigentümer und Mieter. Sie würde auch die Frage aufwerfen, welchen Stellenwert klassische dingliche Sicherheiten künftig bei der Finanzierung von Immobilienbeständen haben, die grundsätzlich einer Vergesellschaftung unterliegen könnten.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952009/Nach-Berlin-Wahl-Vergesellschaftungsplaene-stellen-Kreditsicherheiten-infrage/>