

## **Die Enteignungsdebatte II – und was kommt danach?**

Einmal angenommen die Enteignung privater Wohnungsunternehmen sei rechtlich möglich, dann stellt sich die Frage, wie es danach weitergehen soll. Einige Probleme ähneln dabei jenen, die sich auch bei der Rekommunalisierung im Bereich der Energieversorgung stellen.

1. Die enteigneten Unternehmen müssten entschädigt werden; für die künftige Mietgestaltung ist der zu zahlende Betrag ganz entscheidend. Die Initiatoren des Berliner Volksbegehrens argumentieren, die Entschädigung müsse sich an der „leistbaren“ Mierte orientieren – wie auch immer diese definiert werden soll. Diese Annahme dürfte illusorisch sein.
2. Wenn die Entschädigung festgesetzt ist und die Wohnungen in öffentliches Eigentum gehen, müsste die öffentliche Hand eine leistungsfähige Wohnungsverwaltung auf- oder ausbauen. Dazu braucht sie geschultes Personal – ob eine Übernahme der bisher bei den Privaten Beschäftigten möglich ist und akzeptiert wird, lässt sich nicht prognostizieren.
3. Zur Wohnungsverwaltung sind die Unterlagen der bisherigen Eigentümer notwendig; sofern eine Übergabe nicht einvernehmlich erfolgt (was eher unwahrscheinlich ist), müsste die Herausgabe notfalls vor Gericht durchgesetzt werden.
4. Als nächstes muss die neue Mierte bestimmt werden, die – sonst wäre das Berliner Begehren ja überflüssig – niedriger sein sollen als vorher. Implizit wird angenommen, die privaten Unternehmen wollten möglichst hohe Gewinne realisieren. Wenn diese Gewinnmarge reduziert würde (z.B. auf einen Satz von 4%, denn auch ein öffentliches Unternehmen braucht Überschüsse, um sanieren, modernisieren oder auch neu bauen zu können), könnte die Mierte entsprechend gesenkt werden.
5. Nur: Ausschlaggebend für die Miethöhe ist der Preis, den die öffentliche Hand als Entschädigung zahlen muss. Den daraus resultierenden Finanzierungsaufwand muss ein öffentliches Wohnungsunternehmen (zzgl. Betriebs- und Verwaltungskosten zzgl. angemessener Gewinnmarge – s.o. – über die Mieteinnahmen erwirtschaften. Bei niedrigeren Mieteinnahmen müsste das öffentliche Unternehmen aus dem öffentlichen Haushalt Zuschüsse erhalten. Abgesehen davon, dass öffentliche Haushalte dies finanziell u.U. gar nicht leisten können, bedarf es dafür eines Betrauungsaktes. Nur wenn klar und nachvollziehbar definiert ist, wofür und nach welchen Kriterien eine öffentliche Subvention erfolgt, würde das ansonsten geltende Beihilfeverbot nicht greifen. Es ist schwer zu erkennen, wie ein hieb- und stichfester Betrauungsakt formuliert werden kann.
6. Gerne übersehen wird, dass mit einer Enteignung keine zusätzliche Wohnung entsteht. Die Aktion dient bestenfalls den Bestandsmietern. Die in einer Reihe von Städten große Zahl von Newcomern hätte nur eine Chance, wenn Wohnungen aus dem Bestand frei werden. Dann stellt sich aber die Frage, wer die Chance auf eine solche Wohnung bekommen soll. Die Ökonomie bietet für die Allokation knapper Güter einige Verfahren an. Zwei, der Preis oder eine Auktion, kommen nicht in Betracht – dann wäre

die ganze Enteignung ins Leere gelaufen. Das „Windhundverfahren“ ist zwar einfach, würde aber wohl auf wenig Zustimmung stoßen (Ältere werden sich noch an die Wettläufe erinnern, als es darum ging am Freitagabend Telefonzellen zu finden, um so auf die Wohnungs-Annoncen der Samstagsausgabe der Lokalzeitung zu antworten). Eine Lotterie – wie sie z.T. im US-Greencard-Verfahren – verwendet wird, wäre zwar insoweit gerechter, weil jeder Teilnehmer die gleiche Chance besitzt. Aber vermutlich würde ein (komplizierter) Kriterienkatalog – z.B. Einkommenshöhe, Haushaltgröße, Mobilitätseinschränkung, von Obdachlosigkeit bedroht, Ortsansässig usf.) entwickelt werden. Wer sich damit einmal befasst hat, weiß wie schwierig die Abwägung ist, und Einzelfallgerechtigkeit nicht herzustellen ist.

7. Zusätzliche Wohnungen sind daher notwendig, wenn dem Zuzugsdruck begegnet werden soll. Angenommen, es gäbe an den richtigen Orten hinreichend baureife Flächen, bedürfte es immer noch auch privater Investoren, um die Flächen zu entwickeln. Dass dies alles von Kleininvestoren geleistet wird, ist zumindest fraglich. Zwar sollten Enteignungen – so das Kalkül des Berliner Begehrens – keine negativen Auswirkungen auf das Investitionsklima haben. Wenn diese Rechnung aber nicht aufgeht: Müsste dann die öffentliche Hand in die Bresche springen ...?

April 2019