

Enteignungen sind Tabubruch

Eine Berliner Bürgerinitiative fordert die Vergesellschaftung von allen Wohnungsunternehmen, die mehr als 3000 Wohnungen in der Hauptstadt besitzen. Es scheint, als würden sie genügend Unterschriften sammeln können, um ein Volksbegehren zu initiieren. Auch aus der Politik gibt es Unterstützung für die Forderung, etwa von der Linken, aber auch von Teilen der Grünen und der SPD. Diese Diskussion um Enteignungen ist ein echter Tabubruch. Denn der Schutz des Eigentums stellt einen elementaren Pfeiler einer freiheitlichen und marktwirtschaftlichen Ordnung dar. Hierbei sollte nicht der Fehler begangen werden, die Enteignung von Unternehmen mit der Enteignung von Grundstücken, etwa bei Infrastrukturinvestitionen, zu vergleichen. In solchen Fällen muss teilweise enteignet werden, um die Grundstücke einer besseren Verwendung für die Allgemeinheit zuzuführen. Zudem sind Enteignungen notwendig, um zu verhindern, dass einzelne Eigentümer Preise weit über dem Marktwert für ihren Verzicht auf Eigentum verlangen. Im Fall der Wohnungsunternehmen würden sich aber lediglich die Besitzverhältnisse ändern und auch die Kompensation soll unterhalb des Marktwerts liegen.

Die Signalwirkung einer solchen Enteignung wäre verheerend. Investoren müssen sich darauf verlassen können, dass sie die Erträge ihrer Investition später realisieren können. Ist dies nicht der Fall, werden sie nicht mehr bereit sein, im bisherigen Umfang zu investieren. Der Wohlstand, der erst die Umverteilung ermöglicht, wäre so dauerhaft gefährdet. Zudem wäre die angedachte Enteignung sozialpolitisch kaum treffsicher: Künftig sollen die vergesellschafteten Unternehmen die Mieten nicht mehr erhöhen, womit die Stadt auf Einnahmen zugunsten ihrer Mieter verzichtet. 57 % der Mieter in Wohnungen privater Unternehmen in Großstädten verdienen aber mehr als 80 % des Median-Einkommens, 44 % sogar mehr als das Median-Einkommen. Diese Haushalte sollten nicht im sozialpolitischen Fokus stehen, würden aber vom Staat subventioniert. Doch was ist stattdessen zu tun, um die Wohnkostenbelastung der Haushalte zu begrenzen? Erstens sollten die sozialpolitischen Instrumente im Wohnungsmarkt verbessert werden. Ein reformiertes Wohngeld, das insgesamt erhöht und dynamisiert wird, ist dafür geradezu prädestiniert. Haushalte, die zu hohe Wohnkosten haben, aber oberhalb der Grundsicherung verdienen, könnten so besser unterstützt werden. Sozialwohnungen, die von der tatsächlichen Zielgruppe genutzt werden, könnten die Situation ebenfalls verbessern. Hier wäre es aber wichtig, die Fehlbelegung zu vermindern, etwa durch engere Einkommensgrenzen und nur temporäre Mietverträge. Zweitens muss in den Großstädten deutlich mehr gebaut werden. Aufgrund der strukturellen Verschiebungen in der Wirtschaft verlagert sich diese zunehmend in Ballungsräume, da hier Clustervorteile genutzt werden können. Städte wie Berlin, Hamburg oder München müssen sich darauf einstellen, dass die Einwohnerzahl weiter stark steigen wird. Daher muss konsequent mehr Bauland ausgewiesen und genutzt werden. Wien mit der Seestadt Aspern zeigt, wie neue durchmischte Stadtviertel entstehen können, die über die U-Bahn direkt an die Stadtmitte angebunden werden. Drittens muss das Einzugsgebiet um die Metropolen deutlich erweitert werden. Die Großstädte bieten überproportional viele Arbeitsplätze für Hochqualifizierte an, aber

teilweise ziehen die Menschen vor allem in die Städte, weil sie in ihrer Heimat eine schlechte Infrastruktur vorfinden. Eine bessere Regionalpolitik könnte nicht nur Perspektiven für demografisch und strukturell belastete Regionen schaffen, sondern auch die Großstädte entlasten. Dies spricht besonders für ein gut ausgebautes Schienennetz, denn die Erfahrungen zeigen, dass die Menschen auch in eher periphere Regionen ziehen, wenn sie von dort schnell und komfortabel in die Großstädte pendeln können.

Michael Voigtländer
Institut der deutschen Wirtschaft
voigtlaender@iwkoeln.de