



CLAUS MICHELSEN

Vorkaufsrechte und Enteignungen auf dem Wohnungsmarkt: Die Dosis macht das Gift

Dr. Claus Michelsen ist Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin. Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Enteignen, verstaatlichen, regulieren – selten fanden derartige wohnungspolitische Vorschläge mehr Anklang als heute. Für viele Mieterinnen und Mieter sind *Deutsche Wohnen* oder *Vonovia* zum Sinnbild eines ungezügelter Wohnungsmarkts geworden: Unternehmen, die rücksichtslos ältere Menschen aus ihren Wohnungen „herausmodernisieren“, Mieten für junge Familien bis ins Unerträgliche erhöhen und sich dabei wenig um die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren kümmern, sondern in erster Linie um ihren eigenen Profit, so die weit verbreitete Auffassung.

Und so steigt die Sympathie für harte Mietdeckel, für Enteignungen und die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte stetig. Geträumt wird beispielsweise in Berlin von einem großen kommunalen Wohnungsbestand, wie ihn Wien über Jahrzehnte aufgebaut hat. Zuletzt machte die Stadt Schlagzeilen mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in der Karl-Marx-Allee, der ehemals ersten Adresse in der DDR. Kritiker tragen vor, dass angesichts der Kosten ein derartiger Eingriff keinesfalls gerechtfertigt sei und der Nutzen sich auf Wenige konzentriere. Der Eintritt in einen Kaufvertrag erfolgt regelmäßig zum ausgehandelten Kaufpreis. Auch bei Enteignungen – sofern sie denn überhaupt zulässig wären – müssten Entschädigungen geleistet werden, die aktuelle Marktpreise reflektieren. Das Geld würde nicht in den Neubau zusätzlicher Wohnungen fließen, sondern in den Bestand. Die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen werden so nicht kürzer. Vordergründig profitierten – unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen – zunächst nur die aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner von der Abwehr eines unliebsamen Investors. Viel Geld der Allgemeinheit würde also eingesetzt zum Nutzen vergleichsweise weniger Menschen.

Gleichzeitig sorgt eine solche Politik auch dafür, dass Investitionsstandorte unattraktiver für privates Kapital werden. Häufig wird vergessen, wie sehr der Wohnungsmarkt am Tropf privater Anleger hängt: Rund 230 Milliarden Euro werden pro Jahr für den Neubau und die Modernisierung von Wohnimmobilien aufgewendet – nur ein Bruchteil davon entfällt auf die öffentliche Hand und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften. Dieses

Volumen allein aus Steuergeldern zu finanzieren, erscheint aussichtslos. Der Bund müsste etwa 70 Prozent aller Mittel eines Haushaltsjahres zur Verfügung stellen – die Länder müssten 60 Prozent ihrer Budgets zu diesen Zwecken verwenden. Massive staatliche Eingriffe trafen zudem neben einigen schwarzen Schafen auch die Vielzahl von Vermieterinnen und Vermietern, die zum Zweck der privaten Altersvorsorge eine Eigentumswohnung erworben haben und keine „Miethaie“ sind. Viel spricht dafür, dass der Flurschaden einer Politik der Verstaatlichung, Enteignung und starren Regulierung riesig wäre, der Nutzen aber nur gering.

Allerdings vernachlässigt eine solche Argumentation ein wichtiges Element: So ungeeignet und teuer Enteignungen und Vorkaufsrechte zum Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestands sind, so wirksam können sie sein, wenn es um die Disziplinierung allzu gieriger Investoren geht. Mit einem wohl dosierten Einsatz des Vorkaufsrechts kann glaubhaft gemacht werden, dass Städte nicht jedes Treiben auf dem Wohnungsmarkt tolerieren. Es geht also darum, alle Möglichkeiten klug einzusetzen – denn es lässt sich schwer leugnen, dass die aktuelle Marktsituation unter einer Unwucht leidet, die auch unlautere Geschäftspraktiken begünstigt. Wenn Kommunen die Möglichkeit des Vorkaufs also tatsächlich in einzelnen prominenten Fällen wahrnehmen, dann nutzt dies nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der verstaatlichten Wohnungen. Auch andere Mieterinnen und Mieter werden aufgrund der Signalwirkung vor schwarzen Schafen bewahrt. Ein großflächiger Aufkauf von Immobilien hätte dagegen kaum größere disziplinierende Wirkung als der gezielte Einzelfall. Besser wäre es, vorausschauend Flächen zu erwerben, die später als Bauland ausgewiesen werden können, die eigenen Wohnungsbaugesellschaften zu stärken und so aktiv das Angebot an Wohnraum auszuweiten. Denn nur der Wohnungsmangel ermöglicht überhaupt erst die unlauteren Praktiken am Markt.

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

86. Jahrgang 30. Januar 2019

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;
Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig;
Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.;
Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;
Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann;
Matthias Laugwitz; Dr. Alexander Zerrahn

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg
leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter