



LB≡BW

Kraemers
Klartext

Cross-Asset- und Strategy-Research

Vergesellschaftung ist ein teurer Holzweg

Die Linkspartei stellt in Berlin fundamentale Regeln infrage

Die Erfolge der AfD in Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern haben viele Analysen und Kommentare nach sich und viel Aufmerksamkeit auf sich gezogen. [Auch von mir](#). Zurecht. Denn der isolationistische wirtschaftspolitische Ansatz der AfD stellt eine reale Gefahr für die ohnehin eingetrübten Perspektiven der deutschen Wirtschaft dar. Nostalgie ist keine Strategie.

Aber bei aller berechtigten Kritik an der gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Ausrichtung der AfD darf man aber das gegenüberliegende Extrem im politischen Spektrum nicht übersehen. In Berlin hat die Linkspartei am 20. September bei der Wahl zum Abgeordnetenhaus mehr Stimmen als jede andere Partei gewonnen – inklusive der bis dahin regierenden CDU. Insbesondere bei jungen Wählerinnen und Wählern räumte die Linke ab. Das mag Folge des starken Auftritts in den sozialen Medien sein. Es liegt aber sicher auch daran, dass die Partei ein Thema hochgezogen hat, das junge Menschen besonders umtreibt: Wie kann ich in Berlin bezahlbaren Wohnraum finden? Die anderen Parteien hatten darauf wenig bis keine Antworten. Und die Quittung für diese Vernachlässigung kam am Wahlsonntag.

Probleme benennen und Probleme lösen sind zweierlei

Die Antwort der Berliner Linkspartei zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadt ist hingegen klar: Vergesellschaftung von großen privaten Wohnungsbauunternehmen. Tatsächlich kann sich die Partei dabei auf einen [Volksentscheid](#) stützen, in dem Berliner Bürgerinnen und Bürger 2021 mehrheitlich (58 %) dafür votierten, einen Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung großer Wohnungsbauunternehmen zu erarbeiten. Nun bin ich kein Ju-

Dr. Moritz Kraemer

Chefvolkswirt und Leiter Research
LBBWRResearch@LBBW.de

9. Oktober 2026

Die anderen
Parteien hatten
keine Antworten

Volksentscheid
von 2021 als
Rückendeckung

rist und will mich zurückhalten mit der Beurteilung, ob ein Bundesland den im Grundgesetz (Artikel 14) verankerten Schutz des privaten Eigentums einfach so aushebeln kann. Zwar stellt das Grundgesetz klar, dass Eigentum verpflichtet und der Allgemeinheit dienen muss. Enteignungen sind demnach nur zum Wohl der Allgemeinheit möglich. Bislang schien mir aber immer, dass die Wohnungsbaugesellschaften immerhin dazu beitragen, dass überhaupt Wohnraum entsteht.

Enteignungen wären wohnungspolitisch kontraproduktiv

Große Wohnungsbauunternehmen enteignet zu sehen, mag dem einen oder der anderen kurzfristig emotional Genugtuung verschaffen. Aber diese Maßnahme würde keine einzige zusätzliche Wohnung schaffen. Im Gegenteil: Enteignungen würden das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Gesetze stark beschädigen und die Investitionen, zumal in den Wohnungsbau, würden sinken. Wer würde ernsthaft noch bauen, wenn das Damoklesschwert der Enteignung über ihr schwebt? Wohnraum würde noch knapper werden und Mieten noch unerschwinglicher. Ein klassisches Eigentor!

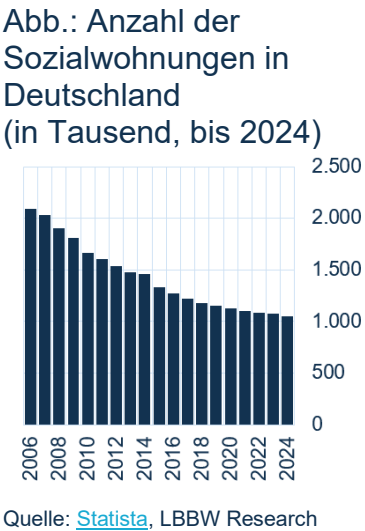
Was stattdessen Not tut, ist eine Wirtschaftspolitik, die den Neubau von Wohnungen anreizt, zumal im sozialen Wohnungsbau. Die Zahl der in Deutschland verfügbaren Sozialwohnungen ist seit Jahren rückläufig, obwohl Wohnen für immer größer werdende Bevölkerungsschichten DAS soziale Problem darstellt (siehe Abb.). Wie lässt sich das ändern? Die Bundesregierung setzte etwa mit dem sogenannten Bauturbo wichtige Anreize. Aber umsetzen müssen ihn die Städte und Kommunen, und dort tut sich bislang noch zu wenig. Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und billigeres serielles Bauen zu erleichtern, könnte ebenfalls dabei helfen, die hohen Baukosten zu reduzieren.

Enteignung im großen Stil ist ein Tabubruch und wird das Vertrauen in den Wirtschaftsstandort Deutschland weiter beschädigen. Wer immer sich an der Mehrheitsbeschaffung für einen solchen Beschluss beteiligt – ob als Koalitionspartner oder anderweitig – ist mitverantwortlich für den ökonomischen Kollateralschaden, der dadurch entstehen dürfte.

Berlin kann die Enteignung ohnehin nicht finanzieren

Nehmen wir einmal an, Berlin wollte 200.000 Wohnungen vergesellschaften. Nehmen wir weiter an, jede Wohnung wäre – konservativ geschätzt – 200.000 EUR wert. Das würde bedeuten, dass das Land etwa 40 Mrd. EUR Ausgleichszahlungen an die bisherigen Eigentümer leisten müsste. Woher sollen die kommen? Und wenn man so viel Geld in die Hand nimmt, wäre es dann nicht besser, damit neue Wohnungen zu bauen? Und wer glaubt im Ernst, dass die häufig dysfunktionale Berliner Verwaltung diesen Wohnraum besser bewirtschaften kann? Enteignung ist kein Weg aus der Wohnungsnot. Erleichterung des Ausbaus von erschwinglichem Wohnraum hingegen wäre eine Lösung, die über die Symptombekämpfung hinausginge. Just do it!

Durch Enteignung entsteht keine einzige neue Wohnung



Woher soll das Geld für die Entschädigungen kommen?

Disclaimer:

Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Empfänger in der EU, Schweiz, in Liechtenstein und dem Vereinigten Königreich.

Diese Publikation wird von der LBBW nicht an Personen in den USA vertrieben und die LBBW beabsichtigt nicht, Personen in den USA anzusprechen.

Aufsichtsbehörden der LBBW: Europäische Zentralbank (EZB), Sonnemannstraße 22, 60314 Frankfurt am Main und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn / Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

Diese Publikation beruht auf von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir jedoch keine Gewähr übernehmen können. Sie gibt unsere unverbindliche Auffassung über den Markt und die Produkte zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses wieder, ungeachtet etwaiger Eigenbestände in diesen Produkten. Diese Publikation ersetzt nicht die persönliche Beratung. Sie dient nur Informationszwecken und gilt nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf. Für weitere zeitnähere Informationen über konkrete Anlagemöglichkeiten und zum Zwecke einer individuellen Anlageberatung wenden Sie sich bitte an Ihren Anlageberater.

Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Wir behalten uns das Weiteren vor, ohne weitere Vorankündigung Aktualisierungen dieser Information nicht vorzunehmen oder völlig einzustellen.

Die in dieser Ausarbeitung abgebildeten oder beschriebenen früheren Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Wertentwicklung dar.

Die Entgegennahme von Research Dienstleistungen durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen kann aufsichtsrechtlich als Zuwendung qualifiziert werden. In diesen Fällen geht die LBBW davon aus, dass die Zuwendung dazu bestimmt ist, die Qualität der jeweiligen Dienstleistung für den Kunden des Zuwendungsempfängers zu verbessern.

Zusätzlicher Hinweis für Empfänger im Vereinigten Königreich:

LBBW ist autorisiert und wird reguliert von der Europäischen Zentralbank (EZB), Sonnemannstraße 22, 60314 Frankfurt am Main (Deutschland) sowie von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn (Deutschland) und Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main (Deutschland). Zudem ist die LBBW durch die Prudential Regulation Authority (PRA) autorisiert und unterliegt der Regulierung durch die Financial Conduct Authority (FCA) sowie einer eingeschränkten Regulierung durch die Prudential Regulation Authority. Details zum Umfang der Regulierung durch die Prudential Regulation Authority sind auf Anfrage bei uns erhältlich.

Diese Publikation wird ausschließlich an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien durch die LBBW verteilt und nicht an Privatkunden. Im Sinne dieser Regelung bezeichnet „Privatkunde“ eine Person, die eine oder mehrere der folgenden Voraussetzungen erfüllt: (i) ein Kunde im Sinne von Punkt (7) des Artikels 2(1) der UK-Version der Verordnung (EU) 600/2014, die durch den European Union (Withdrawal) Act 2018 (EUWA) Teil des UK-Rechts ist (UK MiFIR), der kein professioneller Kunde im Sinne von Punkt (8) des Artikels 2(1) der UK MiFIR ist; oder (ii) ein Kunde im Sinne der Bestimmungen des Financial Services and Markets Act 2000 (FSMA, in der jeweils aktuellen Fassung) sowie der darunter erlassenen Regeln und Verordnungen (die bis zum 31. Dezember 2020 – dem Tag des Endes der Übergangsperiode – zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 über den Versicherungsvertrieb galten), wobei dieser Kunde kein professioneller Kunde im Sinne von Punkt (8) des Artikels 2(1) der UK MiFIR wäre; oder (iii) kein qualifizierter Anleger im Sinne der UK-Version der Verordnung (EU) 2017/1129 über den Prospekt, der bei einem öffentlichen Angebot von oder der Zulassung von Wertpapieren zum Handel auf einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, die durch den EUWA Teil des UK-Rechts geworden ist (UK Prospektverordnung).

Diese Publikation wurde von der LBBW ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Sie spiegelt die Ansichten der LBBW wider und bietet keine objektive oder unabhängige Sicht auf die behandelten Themen. Die Publikation sowie die darin geäußerten Ansichten stellen weder eine persönliche Empfehlung noch Anlageberatung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Anlageentscheidung verwendet werden. Die Eignung einer bestimmten Anlage oder Strategie hängt von den individuellen Umständen des Anlegers ab. Sie sollten eigenständig prüfen, ob die in dieser Publikation enthaltenen Informationen für Sie von Relevanz und hinreichend sind, sowie weitere Erkundigungen einholen, einschließlich der Einholung unabhängiger Finanzberatung, bevor Sie an einer Transaktion in Bezug auf die in dieser Publikation genannten Finanzinstrumente teilnehmen.

Unter keinen Umständen dürfen die in dieser Publikation enthaltenen Informationen als Angebot zum Verkauf oder als Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf eines bestimmten Investments oder Wertpapiers verwendet oder betrachtet werden. Weder die LBBW noch eines ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen, noch ihre Geschäftsführer, Mitarbeiter, Berater oder Beauftragten übernehmen Verantwortung oder Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Genauigkeit der in dieser Publikation enthaltenen Informationen (oder dafür, ob Informationen in der Publikation ausgeschlossen wurden) oder anderer relevanter Informationen, unabhängig davon, ob diese schriftlich, mündlich, in visueller oder elektronischer Form übermittelt oder zugänglich gemacht wurden. Ebenso haftet LBBW nicht für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Publikation oder ihrer Inhalte oder anderweitig im Zusammenhang damit ergeben.

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen, Aussagen und Meinungen stellen keine öffentliche Aufforderung dar und sind auch nicht Teil einer solchen. LBBW übernimmt keine Verantwortung für Tatsachen, Empfehlungen, Meinungen oder Ratschläge, die in einer solchen Publikation enthalten sind, und lehnt ausdrücklich jegliche Verantwortung für Entscheidungen oder die Eignung eines Wertpapiers oder einer Transaktion ab, die darauf basieren. Entscheidungen, die ein professioneller Kunde oder eine geeignete Gegenpartei trifft, um ein Wertpapier zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten, beruhen ausschließlich auf deren eigenen Überlegungen und werden in keiner Weise von LBBW unterstützt, beeinflusst oder dieser zugeschrieben.

Die LBBW erbringt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung. Bevor Sie eine Transaktion auf Grundlage der in dieser Publikation enthaltenen Informationen eingehen, sollten Sie in Zusammenarbeit mit Ihren eigenen Anlage-, Rechts-, Steuer-, Regulierungs- und Buchhaltungsberatern die wirtschaftlichen Risiken und Vorteile sowie die rechtlichen, steuerlichen, regulatorischen und buchhalterischen Eigenschaften und Konsequenzen der Transaktion ermitteln.

Gerne auf LinkedIn verbinden,
einfach QR-Code scannen



Moritz Kraemer
Chief Economist/Head of Research at
LBBW || Senior Fellow SOAS University of...

