



Peter Rohland

## Kommunale besser als Private?

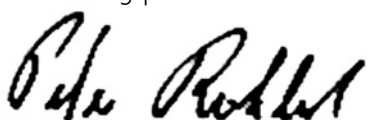
„Nie waren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften so wichtig und wertvoll wie heute. Wenn es sie in Berlin heute nicht gäbe, müsste man sie erfinden!“ Diese Aussage des Vorstandes eines großen Berliner kommunalen Wohnungsunternehmens steht im deutlichen Widerspruch zu einem Gutachten des Finanzsenators der

Stadt Berlin. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es keine zwingenden Argumente gegen eine Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände gibt.

Wie ist es nun tatsächlich um die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen bestellt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Kapitalmarkt über seine „opportunity funds“ diesen Markt für sich entdeckt hat? Für den vhw und seine Projektpartner Deutscher Mieterbund und Verbraucherzentrale Bundesverband ist der Markteintritt der Finanzinvestoren Anlass gewesen, die durch den Verlust der öffentlichen Steuerungsfähigkeit möglicherweise eintretenden Folgen auf Wohnungsversorgung und Wohnkostenbelastung der Bürger zu untersuchen. Die ersten Ergebnisse des Anfang 2006 eingeleiteten Projekts kommen – wenn auch zunächst nur auf den Berliner Wohnungsmarkt beschränkt – zu einem recht eindeutigen Befund:

- Die häufig unterstellte „mietpreisdämpfende“ Wirkung eines hinreichend großen kommunalen Wohnungsangebotes ist mit Blick auf die derzeitige Zielmietenpolitik der KWU in Frage zu stellen. Das aktuelle Vermietungsangebot der KWU unterscheidet sich in seiner Preisstruktur nicht wesentlich von jenen der Finanzinvestoren, sondern weicht im Gegenteil eher nach oben ab.
- Eine Realisierung des KWU-Angebotes am Markt würde stärker zu einer Veränderung der Sozialstrukturen besonders in den sozial schwächeren Quartieren beitragen als das Angebot der Finanzinvestoren. Der Auftrag der KWU – mit niedrigen Mieten (auch) die sozial schwächsten Haushalte zu versorgen – verlagert sich auf diese Weise sukzessive von ihnen weg.

Die vorliegenden ersten Ergebnisse für den Berliner Wohnungsmarkt sind der Anfang eines langfristig und umfassend angelegten Monitorings, das derzeit auf weitere Städte ausgeweitet wird. Mit dem Projekt wollen der vhw und seine Partner den Kommunen ein in seiner Datenqualität und räumlichen Tiefenschärfe einmaliges Instrument an die Hand geben. Dieses soll die Städte in die Lage versetzen, im Falle eines Marktauftritts der neuen Investoren analytisch abgesicherte Folgeabschätzungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik vornehmen zu können.



Peter Rohland, Hauptgeschäftsführer des vhw e. V.