

Wohnen wird teurer

Im kommenden Jahr steigen Mieten / Höhere Grund- und Mehrwertsteuer wirkt sich auch aus

VON ULRICH PAUL

Die Kosten für das Wohnen werden im kommenden Jahr so stark steigen wie lange nicht. Dazu trägt zum einen die Erhöhung der Grundsteuer bei, die nach dem Willen der Senatsfinanzverwaltung bereits im Jahr 2007 wirksam werden soll, zum anderen die deutschlandweite Mehrwertsteuererhöhung. Darüber hinaus planen einige landeseigene Wohnungsunternehmen auch noch die Erhöhung der Kaltmiete. Und vielleicht werden sogar noch die Wasserpreise aufgesetzt.

Wie stark die Anhebung der Mehrwertsteuer die Wohnkosten nach oben treibt, war bislang vielen nicht bewusst. Mieter wähten sich vor einem Preisauftrieb weitgehend in Sicherheit, weil auf die Kaltmiete keine Mehrwertsteuer erhoben wird. Da aber für Strom, Gartenpflege, Hausreinigung, Schneeabse-



MANFRED HAHN

„Die Wohnungsunternehmen müssen Maß halten.“

Hartmann Vetter, Berliner Mieterverein

Rechnung gestellt werden. Den Vermietern selbst bleibt von den durchlaufenden Kosten nicht ein Cent.

„Das tut irgendwann weh“

Insgesamt sind 70 Prozent der Betriebskosten mehrwertsteuerpflichtig, hat die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) für ihre Wohnungen errechnet. Für jede WBM-Wohnung erhöhen sich die Betriebskosten durch die Mehrwertsteueranhebung um rund 29 Euro jährlich, sagt WBM-Sprech-

Die Preistreiber



BERLINER ZEITUNG/WULF OLM

Plattenbauten der Wohnungsbaugesellschaft Mitte: Im kommenden Jahr plant das Unternehmen keine „größeren“ Mieterhöhungen.

Die Mehrwertsteuer wird zum Januar 2007 auf Beschluss der Regierung um drei Prozent erhöht. Die Mietnebenkosten steigen deswegen um etwa drei bis vier Cent je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Die Mieter bekommen dies in der Regel erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung zu spüren.

Die Grundsteuer soll nach einem Beschluss der rot-roten Koalition in Berlin um 22,7 Prozent steigen. Dadurch erhöhen sich die Nebenkosten nach Angaben der Senatsfinanzverwaltung für Mietwohngrundstücke zwischen etwa 40 und 60 Cent je Quadratmeter Wohnfläche jährlich. Die Erhöhung der Grundsteuer soll noch 2007 in Kraft treten. Dazu reicht es, wenn die Neuregelung bis Ende Juni 2007 verabschiedet wird. Sie kann dann rückwirkend zum 1. Januar wirksam werden.

erin Steffi Pianka. Das Problem: Genau so viel kommt schon durch die Erhöhung der Grundsteuer auf die Mieter zu. „Das tut irgendwann weh“, sagt Pianka. Sie befürchtet, dass sich Mieter mit we-

Die Mieten bei der Wohnungsbaugesellschaft Gesobau werden für 1.860 Wohnungen im Märkischen Viertel zum 1. Januar 2007 angehoben. Andere landeseigene Wohnungsunternehmen planen keine oder nur geringe Mieterhöhungen. Die Degewo beispielsweise will nur für einen geringen Teil der Wohnungen in Top-Lagen höhere Mieten verlangen. Die Stadt und Land und die Howoge planen keine Erhöhungen.

Die Wasserpreise ziehen möglicherweise ebenfalls an. Zwar gebe es zurzeit noch „keine Entscheidung“, sagte ein Sprecher der Wasserbetriebe. „Wir können sie aber auch nicht ausschließen.“ Sollten die Wasserpreise im bisherigen Rahmen um zwei Prozent steigen, würden sich die Kosten für Trinkwasser und Abwasser im Jahr pro Kopf um 4,04 Euro erhöhen.

nig Geld deswegen nach kleineren, preiswerteren Wohnungen umsehen.

Berlinweit erhöhen sich die Wohnkosten durch die Mehrwertsteuer für eine durchschnittlich 62

Quadratmeter große Wohnung jährlich um etwa 24 bis 30 Euro, hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) errechnet.

Manche Mieter müssen sogar noch mit anziehenden Kaltmieten rechnen. Zum Beispiel Bewohner im Märkischen Viertel. Die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau will dort bei 1.860 Wohnungen zum 1. Januar 2007 die Mieten erhöhen. Laut Gesobau-Sprecher Matthias Gaenzer soll die Kaltmiete von derzeit 3,43 bis 4,08 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich auf 3,99 bis 4,44 Euro erhöht werden. Damit liege die Gesobau noch immer unter den erzielbaren Werten des Berliner Mietspiegels, sagt Gaenzer. Für Mieter einer 80 Quadratmeter großen Wohnung, die 1967 gebaut wurde, erhöht sich die Miete um 53 Euro pro Monat – weitere 5,60 Euro fallen durch die Erhöhung der Betriebskosten durch Grundsteuer und Mehrwertsteuer an.

Degewo: Mehr für Top-Lagen

Die anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen planen teilweise Mieterhöhungen, aber nicht im gleichen Umfang wie die Gesobau im Märkischen Viertel. Die Degewo will lediglich für „einen geringen Teil der Wohnungen in innerstädtischen Top-Lagen“ Mieterhöhungen aussprechen, sagte Pressesprecherin Erika Kröber. Die Gewobag erklärte, sie wolle die Mieten an den Mietspiegel anpassen, machte aber keine Angaben über die Zahl der betroffenen Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land sowie die Wohnungsbaugesellschaft Hohenschönhausen (Howoge) erklärten, Mieterhöhungen seien nicht vorgesehen. Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte teilte mit, es sei „nichts Größeres“ geplant.

Der Berliner Mieterverein (BMV) warnte die landeseigenen Wohnungsunternehmen angesichts steigender Nebenkosten davor, weiter an der Mietschraube zu drehen. BMV-Hauptgeschäftsführer Hartmann Vetter sagte in diesem Zusammenhang, die Unternehmen müssten „Maß halten“, um ihrem Auftrag gerecht zu werden, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.