

Sozialmieter, Eigentümer und Sarrazin bangen

Bleibt es beim Stopp der Subventionen für den sozialen Wohnungsbau? Hintergründe zum Urteil der Bundesrichter in der kommenden Woche

VON RALF SCHÖNBALL

Für 15 000 private Anleger, rund 200 Fonds und Firmen sowie für die sechs landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften geht es in der kommenden Woche um 2,4 Milliarden Euro: Subventionen in dieser Höhe muss das Land in den nächsten 15 Jahren bezahlen, wenn es im Streit um die sogenannte Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau vor dem Bundesverwaltungsgericht in Leipzig unterliegt. Bleibt es beim Stopp der Subventionen, könnten Hauseigentümer in finanzielle Bedrängnis geraten. Vor dem Verfahren in Leipzig hatten das Verwaltungsgericht in Berlin zugunsten der Geförderten, das Oberverwaltungsgericht dagegen zugunsten des Senats entschieden. Das letztinstanzliche Urteil soll am 11. Mai verkündet werden.

Während die Betroffenen noch auf das Urteil warten, hat der Berliner Finanzsenator gehandelt: Die landeseigene Investitionsbank Berlin lehnt alle eingehenden Anträge auf Anschlussförderung ab. Betroffen davon war zum Beispiel eine Immobilie der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Degewo in der Passauer Straße, nahe Kurfürstendamm. Die gute

Lage erlaubt den Eigentümern eigentlich eine kräftige Anhebung der Mieten. Doch die Degewo verzichtet drei Jahre lang freiwillig darauf. Deshalb sagt der Chef des Berliner Mietervereins: „Für Mieter hatte der Stopp der Förderungen bisher wenig Folgen.“ In einem zweiten Fall, ein Wohnhaus am Tegeler Hafen, habe es auch keine Mieterhöhungen gegeben: „Die Mieten sind ausgereizt, und der Eigentümer müsste mit dem Auszug aller Bewohner rechnen“, sagt Vetter.

Dass es bisher zu keinen dramatischen Mieterhöhungen kam, ist also dem relativ entspannten Markt zu verdanken. Das Angebot an Wohnungen ist größer als die Nachfrage. Wer zu viel Miete verlangt, riskiert Leerstand. Dabei sind happige Mieterhöhungen theoretisch möglich, wenn die Anschlussförderung verwehrt wird. Denn dann fallen die Häuser ganz aus der Mietpreisbindung heraus. Der Vermieter darf die Kosten für die Errichtung der Objekte in voller Höhe auf die Mieter umlegen. Die sonst gültigen Vergleichsmieten, die in der Umgebung gezahlt werden, und der Mietspiegel gelten dann nicht.

Die Baukosten für die 15 Jahre oder jüngeren Sozialbauten betragen oft 15 Euro je Quadratmeter und Monat. Davon zahlen Mieter allenfalls die Hälfte. Den Rest steuerte vor dem Stopp das Land hinzu. Doch wegen der Haushaltsnotlage stoppte Finanzsenator Thilo Sarrazin die Subventionen. Deshalb lehnte die landeseigene Investitionsbank Berlin den Antrag auf Anschlussförderung für eine Wohnungsanlage in Neukölln ab. Der Eigentümer klagte, darum geht es vor Gericht. Der Ausgang dieses Musterverfahrens entscheidet über alle ähnlichen Fälle.

In Leipzig begründeten die Kläger ihre Position so: Bereits bei der Bewilligung

INFOS

MIETAUSGLEICH IN HÄRTEFÄLLEN

Wer in einer Sozialwohnung lebt und ein geringes Einkommen bezieht, erhält bei einer Mieterhöhung ab 21 Cent pro Quadratmeter und Monat wegen des Förderstopps **maximal acht Jahre lang** einen Ausgleich. Beahlt wird der Zuschuss von der Investitionsbank Berlin (IBB), Telefon: 21 25 26 60. Zuschüsse bekommen Mieter, deren Einkommen zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt (Einkommenshaushalt: 12 000 Euro). Liegt das Einkommen bis zu 50 Prozent darüber, ist der Ausgleich geringer. Im besten Fall beträgt dieser 90 Prozent der Preisdifferenz zur früheren Miete.

UMZUGSHILFEN

Steigt die Miete wegen des Förderstopps um über 52 Cent, zahlt die IBB Umzugshilfen: 1500 Euro für Einkommenshaushalte, 500 Euro extra für jede weitere Person, höchstens 3500 Euro.

NACHZULESEN IM INTERNET

www.berliner-mieterverein.de oder www.ibb.de

ball



Milliardenpoker. Berlins Finanzsenator Thilo Sarrazin verteidigt in Leipzig den Wegfall der Anschlussförderung. Foto: Caro

Wohnungsbaugesellschaften. Sprecher Rechtsanwalt Matthias Druba sagt: „Die Banken halten bisher nur deshalb still, weil sie dieses Urteil abwarten.“

Die Kosten der Insolvenzen für das Land werden Druba zufolge höher ausfallen als bisher angenommen. Denn der Bund habe angekündigt, dass er wegen des vorzeitigen Endes der Subventionen nicht in seine „Rückbürgschaften“ eintreten wird. Die Folge: Finanzsenator Sarrazin drohen zusätzliche Haushaltsrisiken in Höhe von 450 Millionen Euro.

Hintergrund: Bund und Berlin hatten zusammen beim Start der Förderprogramme bei den finanzierenden Banken für die Kredite der Bauherren gebürgt. Im Notfall, bei Pleiten von Firmen oder Fonds, müssen Bund und Berlin für Schulden in Höhe von 900 Millionen Euro aufkommen. Begründung des Bundes für die Absage der Bürgschaft: Berlin nehme mit dem plötzlichen Förderstopp die drohenden Pleiten billigend in Kauf, heißt es in zwei Schreiben der Bundesbau- und Bundesfinanzministerien.

„Diese Position überrascht nicht“, sagt Ludwig Burkardt, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Der Bund halte sich an den Grundsatz: „Wer den Bürgschaftsfall selbst vorsätzlich herbeiführt, wie Berlin in diesem Fall, kann den Bürgen nicht in Anspruch nehmen“, so Burkardt. Dem BBU-Chef zufolge könnte dies sogar den Ausgang des Gerichtsverfahrens beeinflussen. Denn Sarrazin hatte den Förderstopp damit begründet, dass Berlin dank der Bundesrückbürgschaft auch bei vielen Insolvenzen geringere Kosten als bei einer Förderung von weiteren 15 Jahren drohen. Ohne Bundesbürgschaften sei dies aber nicht mehr der Fall.

der Förderung im Jahr 1987 sei auf die Anschlussförderung verwiesen und die ganze Finanzierung auf 30 Jahre angelegt worden. Die Prozessgegner, Vertreter der IBB, begründeten den Förderstopp mit der dramatisch verschärften Notlage des Berliner Haushalts und dem entspannten Wohnungsmarkt.

Weil Mieterhöhungen selten möglich sind, schlägt der Förderstopp bei Hauseigentümern hart ins Kontor. In dieser Wo-

che musste der Senat über Hilfen für den „Arbeiter-Samariter-Bund“ beraten. Der freie Träger geriet in Finanznot, weil er selbst Soziale Wohnungsbauten besitzt und bei diesen Objekten die Subventionen gestoppt wurden. Zu einer regelrechten Pleitewelle könnte es kommen, falls der Stopp höchststrichlerlich bestätigt wird. Das befürchtet eine Initiative betroffener Anleger, unterstützt von Politikern und Verbänden privater und öffentlicher