

Wohnen in Berlin könnte deutlich teurer werden

Neuer Mietspiegel mit höheren Werten
Rot-Rot schließt Verkauf weiterer Bestände aus

VON SABINE BEIKLER
UND CHRISTIAN VAN LESSEN

Drastische Mieterhöhungen von deutlich über zehn Prozent könnte nach Ansicht von Experten der neue Mietspiegel zur Folge haben. Er wird im Sommer vorgestellt, noch werden Daten ausgewertet. Wie berichtet, haben Finanzinvestoren in ihren Berliner Wohnungsbeständen bereits Mieten in die Höhe getrieben. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), dem große Wohnungsgesellschaften angehören, wertete steigende Mieten am Mittwoch auch als „positives Signal und Zeichen, dass die Wirtschaft in Gang kommt“.

Der Hauptgeschäftsführer des Mietervereins, Hartmann Vetter, wollte sich zu Prozentangaben nicht äußern, sprach aber von „exorbitanten Steigerungen“ wegen teurer Neuvermietungen. Die Finanzinvestoren trieben nicht nur die Mieten ihrer Wohnungen, sondern auch die ortsüblichen Vergleichsmieten in ganz Berlin in die Höhe. Damit erhalte der Markt jene „Dynamik“, die vom Mieterverein schon vor Jahren befürchtet worden sei. Stiegen beispielsweise die Wohnungspreise in Schlachtensee, so führe dies auch zu einem „Pankow-Effekt“. Im neuen Mietspiegel werde es zwar auch sinkende Werte geben, aber die Mehrzahl der Felder, die Lage, Größe und Ausstattung einer Wohnung betreffen, gehe in die Höhe. Mieter bräuchten zwar keine Angst zu haben, sollten aber wissen, was auf sie zukommt und künftig noch genauer prüfen, ob eine Mieterhöhung begründet sei. Der Mieterverein hatte vor zwei Jahren den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegten Mietspiegel nicht unterschrieben. Seine Spanneneinteilung gebe, so hieß es, Vermietern ungerechtfertigten Spielraum für Mieterhöhungen.

David Eberhart vom BBU sprach von „moderaten Mietsteigerungen“. Die Mieten in Berlin seien immer noch vergleichsweise gering und im vergangenen Jahr lediglich um 2,8 Prozent gestiegen – im Ostteil um 2,5 Prozent, im Westteil um 3,8. Die Nettokalt-Durchschnittsmiete pro Quadratmeter liege bei den Mitgliedsunternehmen bei 4,47 Euro und in Berlin überhaupt mit 5,51 Euro um lediglich einen Cent über der von Schwerin. In München betrage sie dagegen zehn Euro. Auch

die städtischen Unternehmen hätten Milliarden in die Wohnungen investiert, sie wollten – wie andere Wirtschaftszweige auch – wirtschaftlichen Nutzen daraus ziehen, zumal der Senat Renditeerwartungen habe. „Es ist klar, dass sich das refinanzieren muss.“

Das dachte sich wohl auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM, als sie für 200 ihrer 800 Wohnungen im Nikolaiviertel Mieterhöhungen ab 1. Mai ankündigte. Die Kaltmieten sollen dort um bis zu 20 Prozent ansteigen. Statt derzeit 4,35 Euro müssten betroffene Mieter 5,22 Euro pro Quadratmeter zahlen – die Obergrenze liegt laut Mietspiegel jedoch bei 4,51 Euro. Als „absoluten Skandal“ wertete das Michael Arndt, wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Er forderte wie der Berliner PDS-Chef Klaus Lederer, dass die Entscheidung der WBM-Geschäftsführung rückgängig gemacht werde. Die Wohnungsbaugesellschaften hätten eine „Vorbildfunktion“, und deshalb müsste die Mieterhöhung zurückgenommen werden, sagte Arndt. Lederer befand, eine Steuerung der Wohnungsbaugesellschaften allein aus haushaltspolitischer Sicht sei „kein tragfähiger Ansatz, um der sozialen Spaltung der Stadt entgegenzuwirken“.

WBM-Sprecherin Steffi Pianka verteidigte die Mieterhöhung für 200 Wohnungen damit, dass die Exklusivität des Standorts im Mietspiegel nicht berücksichtigt sei. „Wohnungsunternehmen sollen wirtschaftlich arbeiten, und deshalb haben wir die Mieten dem marktüblichen Satz angeglichen. Die Entscheidung der Geschäftsführung wird nicht zurückgenommen“, sagte Pianka. PDS-Finanzpolitiker Carl Wechselberg forderte, der Senat müsse intervenieren und „Druck über seine Vertreter ausüben, damit es zu einer vernünftigen Regelung kommt“. Im WBM-Aufsichtsrat sind sowohl die Finanzverwaltung als auch die Stadtentwicklungsverwaltung vertreten.

An einer politischen Entscheidung, die sich auch im Koalitionsvertrag wiederfindet, hält Rot-Rot weiter fest: Einen Verkauf der 270 000 Wohnungen der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften soll es nicht geben. Zurzeit erarbeitet die Stadtentwicklungsverwaltung ein Gesamtkonzept für die Gesellschaften, das „zeitnah“ vorgestellt werden soll.