

An der Schmerzgrenze

Senat verteuert Sozialwohnungen / Doch nicht alle Vermieter trauen sich, höhere Preise zu kassieren

VON ULRICH PAUL

Die Mieter von rund 79 000 Sozialwohnungen haben in den vergangenen Tagen unangenehme Post erhalten: Nach den Mietsteigerungen zum 1. April vergangenen Jahres steigen die Mieten bei ihnen zum 1. April dieses Jahres erneut an: um 30 Cent je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Aber nicht alle Mieter müssen die volle Erhöhung selbst bezahlen. Weil viele Vermieter befürchten, dass sie durch höhere Preise Mieter verlieren werden, haben sie ihren Bewohnern mitgeteilt, dass sie die vom Senat beschlossenen Erhöhungen nur zum Teil geltend machen. Den Rest tragen sie aus der eigenen Tasche.

Die Sprecherin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Michaela Tahl, sagte, bereits nach der Erhöhung der Mieten im vergangenen Jahr seien bei 15 Prozent der 44 000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen die höheren Mieten nicht durchgesetzt worden. In diesem Jahr werde der Anteil eher noch steigen. Der Grund dafür sei, dass die „Schmerzgrenze“ für Sozialmieten bei fünf Euro je Quadratmeter Wohnfläche ohne Nebenkosten liege. Durch die Mieterhöhungen vom

Wenn die Förderung sinkt, steigt die Miete

Die Sozialmieten werden durch die Fördergelder des Landes Berlin bestimmt. Die Mieten bewegen sich im Durchschnitt in einer Größenordnung um etwa fünf Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (ohne Nebenkosten).

Normalerweise steigen die Sozialmieten jedes Jahr um 13 Cent je Quadratmeter Wohnfläche, weil das Land seine För-

dergelder um einen Betrag in dieser Größe reduziert.

Für die Jahre 2004 und 2005 hat der Senat die Fördergelder außerplanmäßig um weitere 17 Cent gekürzt. Entsprechend darf die Miete erhöht werden, sie muss aber nicht. Die Eigentümer können den Abbau der Fördergelder auch aus der eigenen Tasche finanzieren.

Betroffen von den jetzigen Mieterhöhungen sind Sozialwohnungen, die nach 1972 errichtet wurden. Der Landeshaushalt wird durch die außerplanmäßigen Fördermittelkürzungen bis zum Jahr 2007 um 66,7 Millionen Euro entlastet.

Ausgenommen sind 15 Großsiedlungen, die als soziale Brennpunkte gelten. Hier steigen die Mieten nur um 13 Cent.

April 2004 und zum 1. April dieses Jahres liegen die Sozialmieten im Schnitt bereits in dieser Größenordnung, in Ausnahmefällen nach Informationen der Berliner Zeitung sogar bei mehr als sechs Euro pro Quadratmeter. Inklusive Nebenkosten kommen Warmmieten von neun Euro zu Stande.

Verantwortlich für die Mietsteigerungen von 2004 und 2005, die höher ausfallen als zuvor, ist eine Senatsentscheidung vom November 2003. Die Landesregierung be-

schloss damals, zusätzlich zu den normalen jährlichen Mieterhöhungen von 13 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche, außerplanmäßig weitere 17 Cent zu verlangen. Also 30 Cent Erhöhung pro Quadratmeter. Bei einer durchschnittlich großen Sozialwohnung von 75 Quadratmetern steigt die Miete dadurch von April 2004 bis April 2005 um insgesamt 45 Euro monatlich.

Viele Wohnungsunternehmen in Berlin sind nicht bereit, die Preiserhöhungen durch den Senat ein-

fach mitzumachen und die Kosten durch den Wegfall der Fördergelder an die Mieter weiterzugeben. In rund 600 Fällen haben Vermieter Klage gegen die außerplanmäßigen Mieterhöhungen eingelegt, sagte die Sprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Manuela Damianakis. Den Eigentümern gehören rund 18 000 Sozialwohnungen. Die Klagen haben aufschiebende Wirkung. Das heißt, die betroffenen Eigentümer erhalten die Fördergelder weiter bis zu einer rechtsverbindlichen Entscheidung. Ein Großteil der Eigentümer wird von dem Berliner Rechtsanwalt Ferréol Jay von Seldeneck vertreten. Er sagt: „Wir haben gute Chancen.“ Das beste Argument gegen die außerplanmäßigen Mieterhöhungen sei, dass es in Berlin keine besonderen Einkommenssteigerungen gegeben habe und dass die Sozialmieten und die Mieten des freien Marktes nicht weit auseinander lägen.

Bekommen die Vermieter vor Gericht Recht, dann ist die außerplanmäßige Kürzung der Fördergelder für sie vom Tisch – und damit wären auch die außerplanmäßigen Mieterhöhungen hinfällig. Das gilt aber nur für die Mieter, deren Eigentümer geklagt haben. Die anderen müssen die Erhöhung bezahlen.