



Pressemitteilung

Berlin, 17. Dezember 2017

Mit jedem Jahreswechsel werden tausende Berliner Sozialwohnungen in das Vergleichsmietensystem entlassen. Überhöhte Sozialmieten werden dann zu überhöhten Marktmieten und befeuern die allgemeine Mietenentwicklung in der Stadt. Dem könnte mit einer Rechtsverordnung entgegengewirkt werden, die Akteure der Zivilgesellschaft kurzfristig entworfen haben und die nun dem Berliner Senat vorliegt. Dieser entscheidet am 19. Dezember, auf seiner letzten Sitzung in 2017, ob Sozialwohnungen weiterhin unter Verbrauch von Steuergeldern ihrer mietpreisdämpfenden Funktion beraubt sein sollen. Auch die von drastischen Mietsteigerungen betroffenen Mieterinnen und Mieter in der Neuköllner Manitiusstraße und vom Maybachufer hoffen auf einen Kurswechsel in letzter Minute.

Hier sehen sich 99 Mieterhaushalte einer um mehr als 30% auf knapp 10 €/m² erhöhten Kaltmiete ausgesetzt, die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und die zum Jahreswechsel zur Marktmiete zu werden droht. Ursache hierfür ist ein Versagen der Investitionsbank Berlin (IBB): Im Jahr 2007 erließ sie der Vermieterin der Neuköllner Sozialwohnungen im Rahmen eines wirtschaftlichen Sanierungskonzepts die Rückzahlung eines Darlehens von über 2,8 Mio. Euro. Hierbei achtete sie nicht auf die Sicherung der vom Steuerzahler bezahlten Fördervorteile. So wurde die Sozialbindung der Wohnungen um mehr als 20 Jahre verkürzt. Die IBB versäumte es zudem, die Vermieterin auf das Fortbestehen einer seit 1995 gültigen Miethöhenvereinbarung zu verpflichten.

Dieses Beispiel rückt einen gravierenden Konstruktionsfehler bei der Mietenberechnung von Sozialwohnungen in den Fokus: Nach geltendem Recht können von den Mieterhaushalten grundsätzlich Zinsen für bereits zurückgezahlte Bankdarlehen verlangt werden. Für diese Kostenpositionen, denen vermietetseitig keine Zahlungsverpflichtungen gegenüberstehen, ist eine ökonomische Rechtfertigung nicht ersichtlich. Die so erwirtschafteten sog. Entschuldungsgewinne haben sich in der Vergangenheit als erheblicher Kosten- und damit Mietentreiber im Sozialen Wohnungsbau erwiesen.

Es besteht die Gefahr, dass der öffentlich geförderte Wohnraum am Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung mit nicht erforderlichen, d.h. übersteuerten Mieten ins Vergleichsmietensystem entlassen wird und sich dort negativ bemerkbar macht. Bei den Wohnungen in der Manitiusstraße und am Maybachufer droht dieser Fall mit dem Jahreswechsel 2017/2018 einzutreten.

Dabei könnte der Berliner Senat im Interesse der Allgemeinheit von seiner gesetzlichen Ermächtigung nach § 28 Wohnungsbindungsgesetz Gebrauch machen und per Rechtsverordnung den Ansatz von Zinsen auf getilgte Darlehen bei der Mietenberechnung von Sozialwohnungen verbieten. Hiervon würden auch die Steuerzahler profitieren, da bei

Transferleistungsempfängern geringere Transferleistungen und bei Mietzuschussempfängern geringere Mietzuschüsse bezahlt werden müssten.

Weil die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nicht im Stande war, eine solche Rechtsverordnung kurzfristig zu erarbeiten, hat die Zivilgesellschaft dies nun selbst erledigt. Dem Senat wurde am letzten Freitag ein entsprechender Entwurf vorgelegt, der vom Bielefelder Professor Dr. jur. Martin Schwab und dem Netzwerk [mieterstadt.de](http://www.mieterstadt.de) erarbeitet wurde und auf www.mieterstadt.de heruntergeladen werden kann.

Mit der Verabschiedung dieser Rechtsverordnung durch die Landesregierung würden die Mieten im Sozialen Wohnungsbau sofort um die unberechtigten Zinsen auf getilgte Darlehen bereinigt und insoweit gesenkt werden.

Nun ist höchste Eile geboten: Bereits am 1.1.2018 werden alle Wohnungen, bei denen die Sozialbindung endet, dem Zugriff des Landesgesetzgebers unwiderruflich entzogen und damit für mietenpolitische Maßnahmen Berlins nicht mehr erreichbar sein.

Der Senat ist deshalb aufgefordert, auf seiner letzten Sitzung in diesem Jahr am 19.12.2017, die vorgeschlagene Rechtsverordnung als Notfallmaßnahme zu beschließen und so weiteren Schaden von den Berlinerinnen und Berlinern sowie den öffentlichen Kassen abzuwenden. Der Soziale Wohnungsbau muss mietpreisdämpfend wirken. Keinesfalls darf er weiterhin - unter Verbrauch von immensen Steuermitteln - zur Steigerung des allgemeinen Mietniveaus beitragen!

Der dem Senat am 15.12.2017 überreichte Entwurf der Rechtsverordnung ist dieser Pressemitteilung beigelegt. Fotos der Übergabe zeigen Mieterinnen und Mietern aus der Maniliusstraße und vom Maybachufer mit stadtentwicklungspolitischen Akteuren sowie den Staatssekretär Sebastian Scheel. Die Fotos können unter <https://1drv.ms/f/s!Alb2mKOBwnYzgcRDbYkJ0moY-2Jadq> heruntergeladen und unter Angabe des Fotografen (Hartmut Bräunlich) für Pressebeiträge genutzt werden.

Kontakt: info@mieterstadt.de oder 0179-1379353