

Sozialmieter müssen draufzahlen – oder ausziehen

Nach dem Ende der Anschlussförderung drohen 28.000 Haushalten drastische Preiserhöhungen. 30 Prozent und mehr sollen Mieter von Sozialwohnungen dann zahlen. Die Betroffenen prüfen eine Verfassungsklage.

Eine Mieterhöhung von fast 30 bis 50 Prozent, angekündigt zum 15., wirksam ab 1. des Folgemonats und dann entweder 200 Euro mehr Miete zahlen – oder sich eine neue Bleibe suchen. Vor dieser Entscheidung stehen in Berlin immer mehr Mieter von Sozialwohnungen. Bewohnern der Schöneberger Str. 5 im Kreuzberger Fanny-Hensel-Kiez droht seit Jahresbeginn schon die zweite kräftige Mieterhöhung: Ab 1. Mai sollen sie 9,62 Euro pro Quadratmeter zahlen — zu Jahresbeginn waren es noch 5,33 Euro, fast eine Verdoppelung und mehr, als der Mietspiegel hergibt. „Dieses Beispiel belegt noch einmal, wie schutzlos Mieter im sozialen Wohnungsbau Mieterhöhungen ausgeliefert sind“, sagt Reiner Wild, Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Rund 28 000 Wohnungen sind in Berlin hiervon betroffen. Die Regelungen des Mieterschutzes, wie sie im frei finanzierten Wohnungsbau gelten, wo der Vermieter die Miete um maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren anheben darf und der Mieter einer Erhöhung widersprechen kann, finden bei den betroffenen Wohnungen keine Anwendung. Mieterhöhungen können hier einseitig erklärt werden und zum Teil drastisch ausfallen.

Die Mieterhöhungen wie im Fanny-Hensel-Kiez bekannt, sind kein Einzelfall. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg berichtet von Mieterhöhungen von 30 bis 65 Prozent an den Standorten Zimmerstr 6/7, Kochstr. 29, Wilhelmstr. 40/41/42 und Lindenstraße 36-37. 103 Wohnungen seien hier von Aufschlägen betroffen. Am Tempelhofer Berg 7-7c mit 68 Wohnungen sei die Miete mit 6,80 Euro pro Quadratmeter ebenfalls deutlich über die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht worden. In der Charlottenstr. 96-97b handelte das Bezirksamt für die 55 Parteien eine Erhöhung von rund 50 Prozent auf 8,50 Euro im Gespräch mit dem Vermieter wieder auf jeweils sechs und sieben Euro herunter. In Schöneberg stieg die Grundmiete für 28 Mieter in der Akazienstr. 6 und der Belzigerstr. 13 auf 7,07 Euro pro Quadratmeter.

Der Kern des Problems der zum Teil drastischen Erhöhungen liegt in den Regelungen, die der Senat mit dem Wegfall der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau im Jahr 2003 beschlossen hatte. Wo das Land Berlin bisher die Mieten im sozialen Wohnungsbau subventioniert hatte, indem es den Vermietern die Differenz zwischen der Sozialmiete und den laufenden Kosten pro Quadratmeter, der so genannten Kostenmiete, erstattet hatte, sollten Vermieter jetzt das Recht erhalten, die volle Kostenmiete von den Mietern zu verlangen. „Der Vermieter kann innerhalb von 14 Tagen mietrechtlich korrekt die Miete auf die Kostenmiete anheben“, bestätigt Wild.

Die langjährige Subventionspraxis hatte jedoch auch die Baukosten für den sozialen Wohnungsbau in die Höhe getrieben und damit die Kostenmieten: In der Schöneberger Str. 5-6a liegt diese nun bei 13,02 Euro. An den übrigen Kreuzberger Adressen beträgt sie laut Bezirksamt inzwischen sogar bis zu 18,41 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig entfällt für die Wohnungen auch die Belegungsbindung. Zieht der Mieter aus, kann sich der Vermieter zahlungskräftigere Mieter suchen. Ein Wohnberechtigungsschein ist nicht mehr erforderlich.

„Dass sich die Mieterhöhungen in der Innenstadt ballen, liegt daran, dass hier die Preise ohnehin deutlich steigen“, sagt Wild. Der Fanny-Hensel-Kiez, der ehemals im Schatten der Mauer lag, grenzt nun unmittelbar an den Potsdamer Platz. Dem Mieterverein seien aber auch Fälle aus anderen Bezirken bekannt. Derzeit würden die Daten aber noch ausgewertet.

Die Empörung der Mietervertreter ist groß: „Viele Mieter wissen gar nicht, auf was für einem Pulverfass sie sitzen“, sagt Fanny-Hensel-Mietersprecher Sebastian Jung. Notfalls wolle man vor dem Verfassungsgericht klagen: „Aus unserer Sicht wird hier der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt.“

ungsgrundsatz verletzt“, sagt Jung. „Wir sind schlechter gestellt, als Mieter im privatwirtschaftlichen Bereich“, klagt auch der Schöneberger Mietersprecher Dieter Bernhardt.

Viele Mieter, die nicht zahlen können, können jedoch nicht warten, bis Gerichte entscheiden. Kemal Atak hat aus Angst vor einer finanziellen Notlage hat er nach der ersten Erhöhung sofort gekündigt. Weil die Wohnung teurer ist, als das Jobcenter erlaubt, zahlte der arbeitslose Familienvater bereits seit zweieinhalb Jahren selbst einen Teil dazu, um im Kiez wohnen bleiben zu können. Jetzt sollten 190 Euro auf einen Schlag dazukommen: „Es ist sehr traurig. Wir haben die multikulturelle Nachbarschaft hier sehr gemocht.“ Ende April zieht die Familie nach Wedding, die Wohnung ist deutlich kleiner und billiger, aber keine Sozialwohnung „In diese Falle möchte ich nie wieder kommen“, sagt Atak. Seine Nachbarin Hatice Caglayan sucht noch. Die alleinerziehende Mutter dreier Söhne lebt von Hartz IV und musste wegen der Mieterhöhung kündigen. Bis zum Sommer darf sie bleiben, dann droht die Räumung. Sie hofft auf die Hilfe von Bezirk und Senat.

Der Friedrichshain-Kreuzberger Bürgermeister Franz Schulz (Grüne) will, „dass die Mieter, die hier leben, auch hier bleiben.“ Um Lösungen zu finden, wurde ein Runder Tisch aus Bezirkspolitikern, dem Mieterverein und den betroffenen Mietern eingerichtet. In einem offenen Brief wollen sie die wohnungspolitischen Sprecher der Fraktionen im Abgeordnetenhaus auf die Lage aufmerksam machen. „Der Brief wird in den nächsten Tage fertig sein“, sagt Wild. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Kreuzberg angewiesen, den betroffenen Mietern andere Wohnungen anzubieten. „Es zeichnet sich sehr deutlich ab, dass die Angebote entweder zu teuer oder zu klein sind“, sagt Schulz. Mathias Gille, Sprecher der Stadtentwicklungsverwaltung, weist diese Vorwürfe zurück. Darin, dass die Mieten der Angebote teilweise über dem Regelsatz der Jobcenter liegen, sieht er kein Problem. Es sei „rechtlich sauber, wenn Mietern eine Ersatzwohnung angeboten wird, die der vorherigen Miethöhe entspricht.“

TAZ Berlin 21.04.2010