

Ein nochmaliger dringender Hilferuf!

Sehr geehrte Delegierte, sehr geehrter Delegierter des Landesparteitags!

Auf dem letzten Parteitag informierten wir Sie über die massiven Mietsteigerungen im Fanny-Hensel-Kiez und in der Schöneberger Akazienstraße und Belziger Straße.

Mittlerweile hat der Senat zwar einen Gesetzentwurf zum Sozialen Wohnungsbau vorgelegt, doch für die 28.000 Wohnungen in Berlin, für die die Anschlussförderung entfallen ist und bei denen es jetzt zu den exorbitanten Mietsteigerungen kommt, soll praktisch alles so bleiben, wie es ist. Würde dieser Gesetzentwurf in der vorliegenden Fassung tatsächlich beschlossen, blieben die Mieterinnen und Mieter von 28.000 Wohnungen teilweise noch für Jahrzehnte (bis weit nach 2040) weiterhin der fast grenzenlosen Willkür der Vermieter schutzlos ausgeliefert.

Auf Ihrem letzten Parteitag forderten wir, dass von der Härtefallregelung gem. Punkt 15, Absatz 3 der Mietausgleichsvorschriften Gebrauch gemacht werden sollte. Dies ist nicht geschehen, begrenzte Mietausgleichszahlungen wurden nicht bewilligt. Nicht einmal die Umzugskostenhilfe für Bedürftige wurde über den 31.07.10 hinaus verlängert. In dem mit großer Verspätung vorgelegten Prüfbericht der Senatorin Junge-Reyer an das Abgeordnetenhaus werden für diese „harte Haltung“ keine Gründe genannt.

Mittlerweile wurde unser Mietersprecher, der wegen der diskriminierenden Zusatz-Mieterhöhungen für die arabisch-türkischen Familien in der Schöneberger Straße 5 und 5a öffentlich protestiert hatte, tatsächlich mit einer Mietsteigerung auf 244 % seiner Februarmiete abgestraft.

Notgedrungen hat mittlerweile etwa die Hälfte der Sozialmieterinnen und Sozialmieter die Wohnanlage im Fanny-Hensel-Kiez verlassen müssen, von Monat zu Monat werden es immer weniger. Inzwischen sind mehrere Sozialwohnungen nach erfolgter Luxusmodernisierung bereits wieder vermietet worden - für fast den doppelten Mietpreis. Zwei ALG II- Familien, die es trotz intensivster Wohnungssuche nicht geschafft hatten, rechtzeitig ihre Wohnungen zu verlassen, wurden von der Vermieterin mit Räumungsklagen überzogen, deren Streitwert jeweils ca. 20.000 € beträgt.

Durch den tatenlosen Senat offenkundig in ihrem Vorhaben bestärkt, haben mittlerweile mehrere Vermieter „zugeschlagen“: In etlichen Wohnanlagen in Friedrichshain-Kreuzberg aber auch in anderen Bezirken kommt es derzeit zu enormen Mietsteigerungen von z.T. weit über hundert Prozent. Es herrscht ein Klima der Angst. Wer seine Wohnung nicht verlieren will, hält besser den Mund. Ohne Scheu sprechen Vermieter mittlerweile aus, was geplant ist: „In einem Jahr seid ihr alle draußen.“

Unser Mitstreiter, Dieter Bernhardt aus Schöneberg, der noch im April den Parteitag besuchte und das Transparent „Wir wollen kein Dach - wir wollen eine Wohnung in unserem Kiez!“ in den Händen hielt, hat die sich abzeichnende Entwurzelung nicht mehr ertragen können und sich in der Nacht zum 2. Mai das Leben genommen. In seinem Abschiedsbrief beklagte er, dass er die „Gefühlskälte“ und „Gleichgültigkeit“ nicht mehr ertragen könne, mit der die politisch Verantwortlichen Berlins den Menschen in dieser Stadt begegnen würden, die vom Verlust ihrer Wohnungen und ihres Lebensumfelds bedroht sind.

Bis zum heutigen Tag boykottiert Frau Senatorin Junge-Reyer den Runden Tisch des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Stattdessen verkündet sie lapidar, dass man „sehenden Auges“ aus der Anschlussförderung ausgestiegen sei. Eine Wiedereinführung der Belegungsbindung für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins wird indes von Herrn Wowereit abgelehnt - dies sei ein zu starker Eingriff in den Markt.

berliner bündnis sozialmieter.de

Stoppt die *erfundenen* Kostenmieten und die verbotenen Millionenprofite!

In allen dem *berliner bündnis sozialmieter.de* und dem Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg bekannten Fällen, in denen die Sozialmieterinnen und Sozialmieter aufgrund massiver Mietsteigerungen aus den Sozialwohnungen verdrängt werden, damit wohlhabende Mieterinnen und Mieter nachziehen können, trifft folgendes zu:

1. Die Erhöhung der Grundmiete um bis zu mehrere hundert Prozent stützt sich auf das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Dieses Gesetz kommt ausschließlich zur Anwendung, wenn es sich um Sozialwohnungen handelt. Der in der breiten Öffentlichkeit entstandene Eindruck, es handele sich um „**ehemals**“ Sozialen Wohnungsbau, in dem nun die Miete „explodiert“, ist daher **falsch**.
2. Allen uns bekannt gewordenen, exorbitanten Mietsteigerungen gingen stets ein Verkauf bzw. eine Zwangsversteigerung und ein hiermit einhergehender **Eigentümerwechsel** voraus.
3. Trotz der wegen des Eigentümerwechsels geänderten Kostensituation wird die von der Investitionsbank Berlin (IBB) zu genehmigende **Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht angepasst**. Zumindest ist dem Wohnungsamt Friedrichshain-Kreuzberg kein Fall bekannt, in dem die in Folge eines Eigentümerwechsels eingetretene Kostensenkung an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden ist.

Die Kosten, die heute von den Erwerbern der Sozialwohnungen für die Bewirtschaftung der Objekte tatsächlich aufgewendet werden, sind im Vergleich zu den Kosten, die von den Voreigentümern aufzubringen waren, sehr viel geringer. **Dennoch stützen sich sämtliche Berechnungen für sämtliche Mieterhöhungen nach wie vor auf die vor dem Eigentümerwechsel gültige Kostensituation - und dies, obwohl die Kredite durch die Voreigentümer teilweise oder vollständig zurückgezahlt oder von dritter Seite erlassen wurden.** Die Differenz zwischen den tatsächlich existierenden Kosten und den vor dem Verkauf und dem Eigentümerwechsel bestehenden Kosten ist der Gewinn für den Erwerber der Sozialwohnungen.

Der Leiter der Geschäftsstelle der *Interessengemeinschaft der Kapitalanleger im sozialen Wohnungsbau Berlin e.V.* erklärte auf Nachfrage des *berliner bündnisses sozialmieter.de*, dass er keine Kenntnis davon habe, dass die seitens der bisherigen Eigentümer bereits geleisteten Darlehensrückzahlungen (bis zum Zweieinhalbfachen der ursprünglichen Investitionssumme) und/oder von dritter Seite erlassenen Verbindlichkeiten bei der Aufstellung der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnungen überhaupt keine Berücksichtigung findet.

Diese Genehmigungspraxis der Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch die IBB bedeutet, dass es für die Bewirtschaftung der Sozialwohnungen durch die Erwerber unerheblich ist, ob die Voreigentümer die Kredite zurückgezahlt haben oder nicht. Wie kann das sein?

Da die Kosten für die Voreigentümer aus einer Zeit stammen, für die gesagt wird, dass eine „Baumafia“ in Berlin tätig gewesen ist, bemerken wir:

Es kann doch nicht sein, dass heute die Rechnungen und Quittungen von den „Schandtaten“ von gestern dafür herangezogen werden, um noch für viele Jahre weitere „Schandtaten“ zu rechtfertigen. Wenn man mit der Vergangenheit brechen will, dann darf dies doch nicht halberzig sein.

berliner bündnis sozialmieter.de

Im Fanny-Hensel-Kiez wurde von dem Erwerber eines Teils der Wohnanlage auf einer Mieterversammlung erklärt: „Wir sind angetreten, um Geld zu machen.“ Der Erwerber des anderen Teils der Wohnanlage wurde deutlicher: „Ich benötige - damit es wirtschaftlich ist - etwa sieben Euro.“ Da von den Sozialmieterinnen und Sozialmieter im Fanny-Hensel-Kiez aber Kaltmieten von bis zu dreizehn Euro pro Quadratmeter verlangt werden, muss knapp die andere Hälfte - in diesem Fall also sechs Euro - Gewinn sein.

Die Erwerber erwirtschaften mit dem Kauf der Wohnungen, die z.T. noch für Jahrzehnte als Sozialwohnungen gelten, also extrem große Gewinne.

Ist das überhaupt erlaubt? - Nein! Das ist im Sozialen Wohnungsbau verboten.

So heißt es in § 8 Absatz 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG): „Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, **als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist** (Kostenmiete).“

Wir haben einem Mitarbeiter der IBB daher die Frage gestellt, wie die Genehmigungspraxis hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit dem Gesetz in Einklang zu bringen ist. Seine Antwort hierauf lautete: „Wir sind auch der Ansicht, dass dies nicht geht. Aber wir müssen so handeln, es gibt hierfür eine ausdrückliche Anweisung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.“ Vom Wohnungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wurde uns auf Anfrage mitgeteilt, dass „aus Kreisen in der Senatsverwaltung die [...] Rechtauffassung in Gesprächen genauso in Frage gestellt“ werde.

Zusammenfassend stellt sich uns die Lage wie folgt dar:

Dadurch, dass nach dem Eigentümerwechsel die Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht an die tatsächliche Kostensituation angepasst wird, machen die Erwerber unserer Sozialwohnungen, für die der Steuerzahler fünfzehn Jahre lang Fördergelder in Millionenhöhe bezahlt hat, jetzt und in Zukunft Gewinne in nicht absehbarer Höhe. Diese Gewinne werden zu Lasten von uns Sozialmieterinnen und Sozialmieter sowie auch zu Lasten des Steuerzahlers erwirtschaftet, denn die immensen sozialen Folgekosten bezahlt natürlich das Land Berlin.

Überspitzt könnte man also von „erfundenen“ Kostenmieten sprechen, die wir selbstverständlich nicht zu bezahlen im Stande sind und deshalb unsere Wohnungen verlieren. Und dies alles, obwohl die ungehemmte Erwirtschaftung von „Millionenprofiten“ im Sozialen Wohnungsbau gesetzlich ausdrücklich verboten ist.

Die heutigen Erwerber unserer Sozialwohnungen nutzen es schlicht aus, dass wir Sozialmieterinnen und Sozialmieter weder die Kraft, noch das Wissen und auch nicht die finanziellen Mittel haben, um durch vermeintlich jahrelang andauernde Prozesse zu erzwingen, dass nur echte, d.h. auch tatsächlich existierende Kosten in die zu erstellenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgenommen werden.

Wir schlagen folgende Problemlösung vor:

Da bereits im Jahr 2006 die diesbezügliche Gesetzgebungskompetenz im Zuge der Föderalismusreform vom Bund auf die Länder übergegangen ist, könnte das Problem der Verdrängung der Sozialmieterinnen und Sozialmieter aus den Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus zum Zweck des Nachzugs von wohlhabenden Personen, die niemals in den Besitz eines Wohnberechtigungsscheins kommen würden, sofort behoben werden:

Stoppt einfach die Luftbuchungen! Keine Tricks mehr!

Würden die lediglich in fiktiver Hinsicht existierenden Kosten abgeschafft, so würden die Kostenmieten schlagartig sinken. Die Erwerber der Immobilien würden wohl über Nacht ihr Interesse an den Objekten verlieren, da eben keine großen Profite mehr zu erwirtschaften wären. **Aus der nur in Berlin existierenden „Profitmiete“ im Sozialen Wohnungsbau würde wieder eine „Kostenmiete“, so wie dies das bestehende Gesetz ohnehin verlangt.**

Die Erwerber der Sozialwohnungen könnten sich wohl kaum auf die grundgesetzlich verankerte Eigentumsgarantie berufen, da hier in das Eigentumsrecht des Erwerbers unzweifelhaft nicht eingegriffen wird. Werden ausschließlich in fiktiver Hinsicht bestehende Kosten abgeschafft, wird ja lediglich etwas „gestrichen“, was ohnehin niemals existiert hat.

Was ist konkret zur Problemlösung zu tun?

Bitte setzen Sie sich hier und heute dafür ein, dass die Investitionsbank Berlin dazu verpflichtet wird, nur noch Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu genehmigen, die ausschließlich auf tatsächlich existierenden Kosten beruhen! Bitte setzen Sie sich hier und heute dafür ein, dass wir nicht unsere Wohnungen verlieren, weil wir nicht im Stande sind, für Kosten zu bezahlen, die es gar nicht gibt!

berliner bündnis sozialmieter.de