

Mani&May. Die Mietinitiative der Neuköllner

**Mietwucherhäuser für Sozialemieter
Manitiustr. 17-19/ Maybachufer 40-42**

Mietexplosion Stoppen im (Un)SozialenWohnungsbau

Hintergrund:

Ende August 2017 haben nahezu alle 99 Mietparteien der Häuser Manitiustr. 17-19 und Maybachufer 40- 42 in Berlin-Neukölln einen Brief der Hausverwaltung mit der Ankündigung einer drastischen Mieterhöhung seitens des Vermieters erhalten. Die dort angekündigten Mieterhöhungen sollen ab Dezember dieses Jahres gelten und belaufen sich auf eine Steigerung der Mieten bis zu 330 Euro. Die Häuser gehören zum Bestand des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus des Landes Berlin. Zum Ende des Jahres fallen unsere Häuser aus der öffentlichen Förderung heraus. Die meisten von uns können sich die neue Miete nicht mehr leisten und müssen ausziehen. Viele von uns wohnen hier seit Jahren. Unsere Kinder und Enkelkinder sind hier geboren und aufgewachsen. Unser Haus ist 1980 bezugsfertig geworden und daher leben hier zum Teil schon drei Generationen von uns. Viele von uns arbeiten Nachts, haben mehrere Jobs, geringe Einkommen, Befristungen, kleine Renten und erhalten Transferleistungen.

Da wir Mieter im Sozialen Wohnungsbau sind, schützen uns die Mietregelungen des privaten Wohnungsmarktes vor solch hohen Mieterhöhungen nicht, insbesondere Sozialmieter sind für skrupellose Eigentümer Freiwild. Die Förderbank des Landes Berlin (IBB), die eigentlich als Regulierungsstelle im Sozialen Wohnungsbau arbeiten soll, stimmt der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Eigentümer zwar nicht zu, jedoch teilte sie den Mietern mit, dass Sie selbst keinerlei Einspruchsrecht gegen die Mieterhöhung hat. IBB und Eigentümer befinden sich in einem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht, welches jedoch frühestens nächstes Jahr begonnen wird, da die Verwaltungsgerichte in Berlin überlastet sind.

Generell wird die juristische Lösung für die meisten von uns zu spät kommen, da wir schon gezwungen sind, die neue Miete zu zahlen. Damit gewinnt der Eigentümer in jedem Fall er wird uns entmisten, ob er juristisch gegen die IBB gewinnt oder nicht.

Darstellung der Sach- und Rechtslage:

Bei dem Objekt Maybachufer 40, 41, 42 sowie Manitusstr. 17, 18, 19 handelt es sich um ein im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (I. Förderungsweg) errichtetes Miethaus mit 99 Wohneinheiten welches per 01.09.1980 bezugsfertig wurde. Die Grund- und Anschlussförderung für das Objekt ist bereits vor Jahren (31.08.2010) ausgelaufen, die gewährten öffentlichen Mittel wurden zurück gezahlt. Die Eigenschaft ‚öffentlich gefördert‘ endet per 31.12.2017.

Anders als im freifinanzierten Wohnungsbau unterliegt die Höhe der Miete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes, des Wohnungsbaugesetzes, der Neubaumietenverordnung, des Wohnraumgesetzes Berlin sowie der weiteren für den sozialen Wohnungsbau geltenden Vorschriften; der Mietspiegel findet keine Anwendung.

Im Sozialen Wohnungsbau gilt das Prinzip der Kostenmiete. Die Kostenmiete ist die Höchstmiete für preisgebundenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln auf der Grundlage des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert wurden. Sie setzt sich aus den Kapital- und Bewirtschaftungskosten der Wohnanlage zusammen. Die Kostenmiete hat sich bundesweit als gutes und sinnvolles Instrument erwiesen um Sozialmieter vor zu starken Mieterhöhungen zu schützen, es durfte nur erhöht werden, wenn sie die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung und des Baus erhöht haben. In Berlin hat sich jedoch ein abstruses System daraus entwickelt, dass Eigentümer das Recht gab fiktive Kosten in Rechnung zu stellen: z.B. die Zinskosten für bereits getilgte Darlehn. Das bedeutet in der Kostenmiete sind Anteilen, die sich auf Zinskosten beziehen für Kredite, die schon längst abgezahlt sind!!! Das Land Berlin hat die Eigentümer nach der ersten Förderphase von 15 Jahren gezwungen einen freiwilligen Verzicht auf diese abstrusen Kosten zu leisten, wenn sie eine weitere Anschlussförderung von 15 Jahren bekommen wollten. Diese Mieterhöhungsausschlussvereinbarung vom 01.08.1995 unterschrieb auch unser Eigentümer.

Ungeachtet dieser rechtlichen Rahmenbedingungen hat der Eigentümer nunmehr folgenden Weg gewählt:

Mit Schreiben vom 28.08.2017 erhöht der Eigentümer durch die ihn vertretende Hausverwaltung die Miete auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung per 01.01.2017 auf die Durchschnittsmiete gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Höhe von 9,8236 €/m². Das Mieterhöhungsschreiben berücksichtigt dabei die sich aus dem Wohnraumgesetz Berlin ergebende Kündigungs- und Überlegungsfrist, woraus sich der 01.12.2017 als Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung ergibt.

Strategie des Eigentümers

Die Strategie des Eigentümers besteht eindeutig in einer Entmietung des Häuser, da er durch die Regelungen des freien Mietmarktes an Mietspiegelgrenzen gebunden ist, nimmt er eine rechtliche Auseinandersetzung mit der IBB in Kauf, die für die Mieter unkalkulierbare Mietschulden bedeutet und damit zum Auszug zwingen. Insbesondere Sozialmieter, die die Mietererhöhung den zuständigen Ämtern vorlegen müssen, können nicht sicher sein, dass sie trotz Stundung und unklarer Rechtslage Ihre Wohnung behalten können. Erschwerend kommt hinzu, dass die für erhebliche Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau geschaffene Möglichkeit der Gewährung eines Mietzuschusses für betroffene einkommensschwache Mieter auf Grund des Ablaufs der Sozialbindung per 31.12.2017 nicht zutrifft. Der Eigentümer macht sich in seiner Entmietungsstrategie mehrere Vorteile zum Nutzen:

1. Eine Entscheidung über die endgültige Miete wird erst nach Ablauf des Verfahrens ersichtlich, die desolante Lage in den Berliner Verwaltungsgerichten spielt dabei dem Eigentümer in die Hände. Da sich auf Seiten der Mieter unkalkulierbare Mietschulden aufsummieren.
2. Mit eintritt in den freien Mietmarkt am 01.01.2018 umgeht er durch diese Erhöhung im Rahmen der öffentlichen Förderung alle gesetzlichen Regelungen zu Mietsteigerungen, Mietspiegel und Vergleichsmiete.
3. Durch das Wegfallen der öffentlichen Förderung fallen nun auch Härtefallregelungen für Sozialmieter weg, die sofortig mit neuen Mieten konfrontiert sind und ausziehen müssen. Eine Strategie die auf eine schnellstmögliche Entmietung der Sozialmieter abzielt.
4. IBB und Wohnungsamt weisen beide jegliche Einflussmöglichkeiten von sich und weisen auf unklare gesetzliche Regelungen hin.

Wir möchten um unser Zuhause kämpfen und unser Verdrängung sichtbar machen, wir laden Euch zu unserer ersten Kundgebung am 13.11.2017 um 11 Uhr am Maybachufer 40-42 ein.

**Mani&May Die Mietinitiative der Neuköllner Mietwucherhäuser für Sozialmieter
Manitiustr. 17-19/ Maybachufer 40-42**

Berlin, den 05.11.2017