



Soziale Mieten? ... brauchen Widerstand

KIEZTREFFEN @kieztreffen Pankow

WORUM GEHT ES?

Das Land Berlin hat in den 90er Jahren und bis 2003 Fördermittel für die Sanierung von Altbauten gegeben. Das waren sowohl Zuschüsse als auch zinsgünstige Darlehen. Um diese Fördermittel zu erhalten, mussten die Eigentümer der Häuser sogenannte Förderverträge mit dem Land Berlin, vertreten durch die Investitionsbank Berlin, abschließen. Im Gegenzug für die gewährten Gelder mussten die Eigentümer einige Verpflichtungen zum Schutz von Mieter*innen eingehen.

In den ehemaligen Sanierungsgebieten im Bezirk Pankow, aber auch außerhalb, wurden im Rahmen des Programms („Soziale Stadterneuerung“) seit dem Jahr 1993 ca. 7.040 Wohnungen mit Belegungsrechten und Mietpreisbindungen geschaffen.

WAS BEDEUTET DAS GENAU?

Die Förderverträge wurden mit Bindungszeiträumen von 20 - 30 Jahren abgeschlossen. Die Dauer hing wohl von der Höhe der Fördermittel ab. Im Vorfeld wurde über externe Gesellschaften der finanzielle Bedarf an Instandsetzung und Modernisierung geschätzt. Einen Teil dieser Kosten wurde dann den Eigentümern als Fördermittel gezahlt. Ein Kritikpunkt war, dass niemals eine wirkliche Abrechnung stattfand, also nicht kontrolliert wurde, wofür die Fördermittel tatsächlich benutzt wurden.

Im Gegenzug wurde die damals noch fast unbegrenzt mögliche Modernisierungsumlage gekappt. Die Miete sollte nicht mehr als der Durchschnittswert der anzuwendenden Mittelwerte der Mietspiegelfelder für die Wohnungsgrößen 40 - 60 und 60 - 90 m² betragen. Mieter*innen mit geringem Einkommen - Grenze war das zulässige Einkommen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins (Bundesgrenzen) - konnten dann die Miete weiter reduzieren. Zuletzt auf 5,15 € pro Quadratmeter. Weitere Regelungen, die Mieter*innen schützen sollten, war der Verzicht auf Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen. Außerdem erhielten die Bezirksämter ein Belegungsrecht für freiwerdende Wohnungen in diesen Häusern. Diese wurden dann an Sanierungsbetroffene und WBS-Inhaber*innen vergeben.

Mit jeder Wohnung, die nun aus der Mietpreisbindung fallen wird, kann nicht nur die Miete für die Bewohner*innen sprunghaft ansteigen, sondern wird sich auch die allgemeine Mietenentwicklung im Bezirk Pankow verändern. Der wegfallende Schutz vor Eigenbedarfskündigungen wird die Verdrängung von Mieter*innen zusätzlich beschleunigen.

WO/WIE ERFAHRE ICH AM BESTEN, OB MEIN HAUS BETROFFEN IST?

Die Förderverträge verpflichten die Eigentümer*innen, die Mieter*innen über Bindungszeitraum und -bedingungen zu unterrichten und entsprechende Erklärungen als Anlage zum Mietvertrag abzugeben. Wenn Informationen über Bindung und Laufzeit nicht vorliegen, gibt die Investitionsbank Berlin (IBB) darüber Auskunft.

Für eine
solidarische
Nachbarschaft
in Pankow!



WANN LÄUFT DIE SOZIALBINDUNG GENAU AUS?

Wenn es nicht im Mietvertrag steht, kann diese Auskunft bei der Investitionsbank Berlin eingeholt werden. Das geht auch per E-Mail.

WAS BEDEUTET ES, WENN DIE BINDUNG AUSLÄUFT?

In erster Linie fallen dann die Mietpreisbeschränkungen weg. Das betrifft sowohl die Kapung der Mieterhöhungen auf den Durchschnittswert der Mittelwerte der Mietspiegelfelder 40-60 und 60-90 m² als auch die Möglichkeit der Reduzierung der Miete auf 5,15 €/m² bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung. Darüber hinaus entfällt der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen.

MIT WELCHER MIETHÖHE IST DANACH ZU RECHNEN?

Die Miete kann entsprechend § 558 BGB alle drei Jahre um 15 % steigen, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Diese wird in der Regel mit dem Mietspiegel ermittelt. Während des Bindungszeitraums können Mieter*innen mit einer Einkommensbescheinigung nach §9 die reduzierte Miete von 5,15 € pro Quadratmeter zahlen, während die Miete für Mieter*innen ohne diese Bescheinigung oder WBS schon gemäß den Mieterhöhungen ansteigt. Mit Auslaufen der Sozialbindung wird die bereits erhöhte Miete dann für alle Mieter*innen fällig. Die Miethöhe ist in den Mieterhöhungen, zu denen Mieter*innen zustimmen müssen, benannt. Ob sie der ortsüblichen Miete nach Mietspiegel entspricht, kann im Einzelfall immer überprüft werden: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/> Hierzu empfiehlt sich eine juristische Beratung, etwa durch den Mieterverein Berlin oder eine offene Beratung.

DROHT EIGENBEDARF?

Vor allem in den bereits in Eigentumswohnungen umgewandelten Häusern drohen den Mieter*innen Eigenbedarfskündigungen. Mit einem sogenannten „berechtigten Interesse“ können Mieter*innen eine Anfrage beim Grundbuchamt stellen und herausfinden, ob eine Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgt ist. Nach einer solchen Umwandlung und nachdem ein festgelegter Zeitraum vergangen ist, kann für Wohnungen Eigenbedarf angemeldet werden. Das betrifft nach unseren Recherchen nicht die Mehrzahl der vom Auslauf der Bindungen betroffenen Häuser. Falls euch also nicht bekannt ist, ob bzw. wann eure Wohnung umgewandelt wurde, könnt ihr unter Vorlage einer Kopie des Mietvertrags und eines Ausweises beim Grundbuchamt erfragen.

WELCHE FÖRDERUNGEN LASSEN SICH BEANTRAGEN?

Wohngeld oder Leistungen nach SGB II und SGB XII (Grundsicherung) können beantragt werden. Beides ist einkommensabhängig. Wohngeld wird allerdings nur für sogenannte "angemessene Wohnungsgrößen" gewährt. Grundsicherungsleistungen werden ebenfalls nach sogenannten "angemessenen Kosten der Unterkunft" geprüft.

Für eine
solidarische
Nachbarschaft
in Pankow!



WIE SIND DIE FÖRDERUNGEN EINGESCHRÄNKT?

Hier findet sich ein Wohngeldrechner, mit dem jede*r prüfen kann, ob ein Anspruch besteht:

<https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml>

Ob Wohngeld in Anspruch genommen werden kann und – wenn ja – in welcher Höhe hängt grundsätzlich von drei Faktoren ab:

- der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder,
- der Höhe des Gesamteinkommens,
- der Höhe der zuschussfähigen Miete beziehungsweise Belastung.

Das „bereinigte“ monatliche Gesamteinkommen darf bei einem Einpersonenhaushalt 1.061 € betragen, einem Zweipersonenhaushalt 1.454 €, einem Dreipersonenhaushalt 1.762 € und einem Vierpersonenhaushalt 2.297 €.

Auch die Höchstbeträge für die Miete sind abhängig von der Haushaltsgröße. Sie betragen bei einem Einpersonenhaushalt 478 €, Zweipersonenhaushalt 579 €, Dreipersonenhaushalt 689 € und Vierpersonenhaushalt 884 € bruttokalt, also Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten ohne Heizkosten.

Wer Grundsicherungsleistungen nach SGB II oder XII bezieht, bekommt die Miete gefördert, wenn sie nach Ansicht des Gesetzgebers angemessen ist. In Berlin wird das durch die AV Wohnen bestimmt. Es gelten folgende Grenzen, die allerdings unter bestimmten Voraussetzungen um 10 % erhöht werden können. (z.B. Alleinerziehend, über 60 Jahre, über 10jährige Mietzeit): Einpersonenhaushalt 426 €, Zweipersonenhaushalt 515,45 €, Dreipersonenhaushalt 634,40 € und Vierpersonenhaushalt 713,70 € bruttokalt, also Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten ohne Heizkosten.

WELCHE BERATUNGEN GIBT ES ZUR INFORMATIONSBESCHAFFUNG?

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg ist zuständig für die Durchführung des Belegungsmanagements und kann Mieter*innen Auskunft geben.

Das Iniforum Berlin bietet kostenlose online Beratung an: <https://iniforum-berlin.de/services/digitale-mietrechtsberatung>. Zur Teilnahme ist eine Anmeldung unter rechtsberatung@iniforum-berlin.de mit kurzer Schilderung des Anliegens nötig. Wöchentlich Montags (18:30-19:30) & Donnerstags (18:00-19:30) mit den Anwält*innen Henrik Solf/Carola Handwerg

Kiezladen Dunckerstr. 14, 10437 Berlin, dienstags 18 bis 19 Uhr (ohne Anmeldung)

Für rechtliche Fragen und einen Rechtsschutz empfiehlt sich auch eine Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein oder der Berliner Mietergemeinschaft.



Das Kieztreffen Pankow hat betroffene Häuser recherchiert und das Ausmaß in einer Karte zusammengestellt. Die vollständige Karte gibt es hier: <https://mg-berlin.org/kieztreffen-pankow/>