

## **KOMMENTAR**

# **Nicht Horrorgemälde, sondern Realismus ist gefragt**

**Wenige Tage vor Weihnachten hat das Berliner Oberverwaltungsgericht die von einem Wohnungsunternehmen beanspruchte Weiterzahlung der Anschlussförderung abgelehnt. Der Senat hatte im Februar 2003 beschlossen, eine Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau nicht mehr zu zahlen, um den Landeshaushalt zu entlasten. Für die BERLINER STIMME kommentiert der SPD-Abgeordnete Bernd Schimmler die Entscheidung.**

Die Reaktionen auf die Entscheidung des OVG Berlin zum Ende der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau kann man nur als unverständlich bezeichnen. Auch die Horrorszenarien, die teilweise in Presseerklärung verbreitet wurden, können nicht überzeugen.

### **Absehbares Urteil**

Die Wohnungsbaugesellschaften, die vom Ende der Anschlussförderung betroffen sind, mussten spätestens nachdem die erste Instanz der Berliner Verwaltungsgerichte die Entscheidung des Senats bestätigte, damit rechnen, dass dies Bestand haben könnte. Hieran ändere auch nicht die Tatsache, dass das OVG in zahlreichen Fällen – nicht in allen – im einstweiligen Rechtsschutzverfahren den Wohnungsbaugesellschaften Recht gab. Das OVG wollte damit nur vermeiden, dass klagende Gesellschaften nicht bereits insolvent wären, wenn die Hauptsachenentscheidung gefällt werde.

Die meisten Gesellschaften haben daher auch vorsorglich Verlustrückstellungen in ihre Bilanzen eingestellt. Wenn jetzt von Horrormieterhöhungen auf die Kostenmiete jenseits von 12 Euro/m<sup>2</sup> in den Raum gestellt werden, dann muss man auch sehen, dass die selben Gesellschaften und ihre Verbände gleichzeitig beklagen, dass selbst leichtere Mieterhöhungen am Markt mit bis zu 150.000 leerstehenden Wohnungen nicht mehr durchsetzbar seien. Erst jüngst habe der Verband der Wohnungsbaugesellschaften BBU die von der SPD-Fraktion vorgesehene Mietenkappungsgrenze von 5,20 Euro als nicht ausreichend bezeichnet. 5 Euro seien notwendig, weil höhere Mieterhöhungen nicht mehr durchsetzbar seien.

Natürlich könnten die Wohnungsbaugesellschaften, wenn die Anschlussförderung wegfalle, die Kostenmiete verlangen. Aber kein vernünftiger Mieter wird sie zahlen, eher würde er wegziehen. Dann aber stände die Wohnung leer und wäre nicht vermietbar. Die Gesellschaft hätte einen noch größeren Verlust, da auch die ca. 4 -5 Euro der bisherigen Miete nicht eingehen und ebenso wenig die Betriebskosten, die aber weiter laufen.

### **Senat hilft den Mietern**

Drastische Mieterhöhungen gab es daher auch bisher nicht. Und da, wo es Härtefälle trifft, tritt der Senat ein, der für 2005 hierfür schon 10 Mio. Euro bereitgestellt hat. Es ist einer 84jährigen Frau eben nicht zuzumuten noch umzuziehen. Man kann daher nur raten, nicht auf die Angstmache hereinzufallen.

Allerdings können auch Wohnungsgesellschaften, die schlecht gewirtschaftet haben und keine Rückstellungen haben, in die Insolvenz gehen. Dies allerdings ändert das Mietverhältnis der Mieter nicht. Und ein möglicher Erwerber einer solchen Gesellschaft kann nur im Rahmen des normalen Mietrechts Mieten erhöhen und muss sich auch sonst an die Regeln

des Bürgerlichen Rechts halten, das durch die Rot-Grüne Bundesregierung erheblich verbessert wurde.

### **Gesellschaften haben genug verdient**

Im Übrigen hat der Berliner Mieterverein Recht, wenn er darauf verweist, dass die Gesellschaften bzw. ihre Anleger in den vergangenen 15 Jahren allein durch Steuerreduzierungen ihre Einlagen längst verdient haben. Ggf. haben die Anleger aber auch eine Nachschusspflicht zur Vermeidung einer Insolvenz. Wer dieser nicht nachkommt, begibt sich möglicherweise in die Gefahr die früheren Steuervorteile zurückzahlen zu müssen. Diese Aussichten sollten auf der Eigentümerseite nach dem Urteil des OVG zu mehr Realismus Anlass geben.

Für die Berliner Haushaltswirtschaft ist die OVG Entscheidung eine wichtige, für die Berliner Mieter allerdings sind Horrorgemälde nicht angebracht. Alle Seiten sollten die Möglichkeiten der jeweiligen Gesellschaften realistisch abwägen, auch dann wenn das Leipziger Bundesverwaltungsgericht ähnlich entscheidet. **Bernd Schimmler. MdB**

BS08012005