

Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

Das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (kurz: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – **WoVG Bln**) vom 24. November 2015 (GVBl. 2015, S. 422; geändert GVBl. 2023, S. 41 und 462) enthält vom BGB abweichende - mieterfreundliche - Regelungen zum Mietrecht für Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU).

Das WoVG Bln wird ergänzt durch eine sogenannte Kooperationsvereinbarung (siehe Punkt 2.).

Eilige Leser sollten mit der Lektüre des Punktes 13 beginnen, um so die „wahre“ Bedeutung des WoVG Bln und der Kooperationsvereinbarung zu begreifen. Und nun der Reihe nach ...

1. Wer ist von dem Gesetz betroffen?

Die rund 366.000 Mieterhaushalte, die bei einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wohnen.

2. Wofür gilt die Kooperationsvereinbarung?

Bis zum 31.12.2023 galten neben dem WoVG Bln noch mieterfreundlichere Regeln, zu denen sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat verpflichteten. Die neue ab dem 1.1.2024 (und bis 31.12.2027) geltende Kooperationsvereinbarung enthält dagegen kaum noch wesentlich mieterfreundlichere Inhalte. Im Folgenden stellen wir die Sachlage ab dem 1.1.2024 dar.

Zwar begründet die Kooperationsvereinbarung keine Rechtsansprüche der Mieter. Verstöße dagegen dürften aber faktisch nicht durchsetzbar sein, weil der politische Wille der Stadtregierung insoweit eindeutig ist und die Wohnungsbaugesellschaften letztlich und faktisch weisungsgebunden sind. Sollten gleichwohl Verstöße bekannt werden, ist bitte auch die Geschäftsstelle des BMV hiervon zu unterrichten. Wir werden dann mit der Senatsverwaltung Kontakt aufnehmen.

3. Welche Vermieter gehören zu den landeseigenen Wohnbauunternehmen (LWU) im Sinne des neuen Gesetzes?

- degewo AG
- GESOBAU AG
- Gewobag Wohnungsbau-AG
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
- STADT UND LAND Wohnbauten-GmbH
- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

- berlinovo (beschränkt auf ihre „klassischen“ Mietwohnungsbestände)

Soweit diese Gesellschaften oder ihre Tochtergesellschaften nicht Eigentümer der Wohnungen sind, sondern Fremdverwaltung für Private betreiben, unterfallen solche Wohnungen weder dem WoVG Bln noch der Kooperationsvereinbarung.

4. Gehören auch Sozialwohnungen zum Eigentum städtischer Wohnungsunternehmen?

Ja, circa 25.000 Sozialwohnungen befinden sich im Bestand der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Obwohl für Sozialwohnungen ein spezielles Mietpreisrecht gilt (vgl. unser *Info Nr. 53*), sollen die mieterfreundlichen Regelungen des Kooperationsvertrags auch auf diese Wohnungen Anwendung finden. Ist die Wohnung eine **Sozialwohnung**, sollten Mieter prüfen, ob ein **Mietzuschuss** beantragt werden kann (siehe hierzu unser *Info Nr. 53*).

5. Was ist bei den städtischen Wohnungen anders?

Abweichend zur Rechtslage für „normale“ Wohnungen werden fünf Sachverhaltsgruppen anders geregelt:

- Kündigung wegen Zahlungsverzuges
- Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§ 558 BGB)
- Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)
- Wiedervermietungsmiete - Umgang mit Wohnungsbewerbern
- Möglichkeiten der Mietermitbestimmung

6. Was gilt bei städtischen Wohnungen gemäß § 4 WoVG Bln im Hinblick auf die Kündigung wegen Zahlungsverzuges?

- Außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei unvermeidbarer fristloser Kündigung soll dem Mieterhaushalt Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden.
- Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sollen erst dann vollzogen werden, wenn der Mieter nicht mitwirkt, anderweitig mit Wohnraum versorgt ist oder angebotenen Ersatzwohnraum in angemessener Frist nicht annimmt.
- Auf Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn der Mieter Lohn und Gehalt bzw. sonstige Leistungsansprüche etc. bis zur Höhe





nicht erfüllter Forderungen sowie über zukünftig monatlich wiederkehrende Kosten abtritt.

7. Was gilt bei städtischen Wohnungen hinsichtlich der Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau (§ 558 BGB)?

Abweichend vom BGB bestimmt § 2 Abs. 4 WoVG Bln, dass die Miete sich innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als insgesamt 15 % erhöhen darf.

Hinweis: Die (ebenfalls nicht justitiable) **11%ige Kappungsgrenze**, welche im „BÜNDNIS FÜR WOHNUNGS-NEUBAU UND BEZAHLBARES WOHNEN IN BERLIN“ vom 20. Juni 2022 vereinbart wurde, wird nun auch von den landeseigenen Wohnungsunternehmen berücksichtigt, so dass es auf die 15%ige Kappungsgrenze in vier Jahren nicht ankommt.

Daneben ergibt sich aus der Kooperationsvereinbarung Folgendes:

- Das Leistbarkeitsversprechen der LWU stellt sicher, ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächengrenzen nach Artikel 2 § 3 Absatz 4 WoVG Bln nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen. Bei Überschreitung der Wohnflächengrenze erfolgt die Absenkung anteilig. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.
- Die LWU stellen bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB sicher, dass in Summe (d.h. im Unternehmensdurchschnitt !) die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2,9 % jährlich steigen und weisen bei Mieterhöhungsverlangen explizit auf das Leistbarkeitsversprechen hin.
- In Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 65 m² beträgt eine Erhöhung der monatlichen Miete insgesamt maximal 50,- €, bis zu 100 m² maximal 75,- € und bis zu 125 m² maximal 100,- €.

Wichtig: Die Mieterhöhungen können also im Einzelfall die 2,9 %-Grenze übersteigen, wenn das LWU „in der Summe“, also bei allen seinen Wohnungen insgesamt nicht mehr als 2,9 % Mieterhöhungen erzielt. Die Maximalbeträge von 50,- €, 75 € und 100,- € greifen nur in den seltenen Fällen, wo nach § 558 BGB und der Kappungsgrenze des § 2 Abs. 4 WoVG Bln eine höhere Mieterhöhung zulässig wäre.

8. Welche Einkommensgrenzen sind gem. § 3 Abs. 3 WoVG Bln für die Inanspruchnahme der Härtefall-Kappungsgrenzen maßgeblich?

Für die Anerkennung eines Härtefalls dürfen folgende Einkommensgrenzen für das Gesamteinkommen des Mieterhaushalts nicht überschritten werden:

- 26.400 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt;
- 39.600 Euro pro Jahr für einen Zweipersonenhaushalt;
- zusätzlich 9.020 Euro pro Jahr für jede weitere zum Haushalt gehörende Person;
- zusätzlich 1.100 Euro pro Jahr für jedes zum Haushalt gehörende Kind.

Das anrechenbare Gesamteinkommen wird in Anwendung der §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes ermittelt.

Die Prüfung des Haushaltseinkommens kann von den LWU für den nicht belegungsgebundenen Mietwohnungsbestand selbst durchgeführt werden. Das Land Berlin strebt an, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Einkommensprüfung für belegungsgebundene Wohnungen durch die LWU zu ermöglichen.

9. Welche Wohnflächen sind gemäß § 3 Abs. 4 WoVG Bln für die Inanspruchnahme der Härtefall-Kappungsgrenzen maßgeblich?

Für die Anerkennung eines Härtefalls sind folgende Wohnflächenobergrenzen festgelegt:

- 45 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
- 60 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
- 75 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
- 85 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
- zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig.

Beispiel: Bewohnt ein Single eine 60 m² große Wohnung, dann findet die Kappung auf 30 % des Einkommens lediglich auf 45 m² Anwendung.

Bei Vorliegen besonderer Lebensumstände, wie bei kürzlichem Tod eines Haushaltsteilnehmers oder bei Rollstuhlbenutzung, können die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze um bis zu 20 Prozent anerkennen. Dasselbe gilt, wenn die Wohnung Besonderheiten in ihrem Wohnungsgrundriss aufweist, welche eine deutlich höhere Wohnfläche bewirken, als diese bei Wohnungen mit ähnlicher Wohnqualität üblich ist.





10. Was gilt bei städtischen Wohnungen hinsichtlich der Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)?

Abweichend von § 559 BGB bestimmt § 2 Abs. 5 WoVG Bln, dass

- die Nettokaltmiete auf einen Betrag begrenzt werden soll, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die Modernisierung bewirkten Betriebskosteneinsparung nicht übersteigt und
- dass nach einer Modernisierung die Miete nicht mehr als 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll, sofern es sich bei der Modernisierung nicht um umfassende Modernisierungsvorhaben handelt.

Daneben ergibt sich aus der Kooperationsvereinbarung Folgendes:

- Für Modernisierungsvorhaben werden alle zur Verfügung stehenden Förderungsangebote im Sinne des Vorhabens und der Kostenersparnis für die LWU sowie für die Mieterinnen und Mieter genutzt.
- Weiterhin gilt auch hier die Regelung zum Leistbarkeitsversprechen („27%-Regelung“, siehe Punkte 7 bis 9).
- Bei der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB erfolgt maximal eine Erhöhung der Miete von 2,- EUR pro m² Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren.

11. Was gilt bei städtischen Wohnungen hinsichtlich der Wiedervermietungsmiete und hinsichtlich des Umgangs mit Wohnungsbewerbern?

Bezüglich der Höhe der **Wiedervermietungsmiete** gelten keine von den §§ 556 d ff. BGB („Mietpreisbremse“) abweichenden Besonderheiten nach dem WoVG Bln (jedenfalls, wenn man von § 2 Abs. 3 WoGV Bln absieht: „*Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen sollen nach dem Wohnwert und der Größe der Wohnungen gestaffelt werden und für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein.*“).

Einige Besonderheiten ergeben sich jedoch ab 1.1.2024 aus der Kooperationsvereinbarung: So sollen 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der LWU an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet werden.

- Diese Anzahl von Wohnungen wird jeweils hälftig an Haushalte mit einem Einkommen bis einschließlich 140 % und an Haushalte mit einem Einkom-

men von mehr als 140 % und bis 220 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG vergeben.

- Ein Viertel der 63% wird an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Hierzu gehören von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf von den LWU anmietet, werden diesem Anteil angerechnet.
- In einzelnen Quartieren kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Quote abgewichen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie des darauf aufbauenden Berichtswesens erfolgt im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Bei **Neubauprojekten** werden die LWU grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung mietpreis- und belegungsgebunden für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 220 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG errichten. Mindestens 60 % dieses Anteils (entsprechend 30 % der Wohnfläche des gesamten Projekts) sind im Fördermodell 1 zu errichten und stehen für Haushalte mit Einkommen bis zu 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG zur Verfügung.

Insgesamt überschreiten die **Erstvermietungsmieten** der **freifinanzierten** Wohnflächen den durchschnittlichen Wert von 15,- EUR pro m² Wohnfläche monatlich nettokalt nicht. Eine jährliche Anpassung dieses Wertes kann in Höhe der jeweils aktuellen, letzten Steigerung des Berliner Mietspiegelmittelwerts erfolgen.

Ein angemessenes **Verhältnis von Haushalts- und Wohnungsgröße** wird bei der Neu- und Wiedervermietung sichergestellt, um den vorhandenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen.

Bewerberinnen und Bewerbern um eine Mietwohnung darf die Anmietung einer Wohnung nicht allein wegen einer **negativen Bonitätsauskunft** einer privaten Auskunftei verweigert werden (§ 2 Abs. 2 WoGV Bln).

12. Was gilt bei städtischen Wohnungen im Hinblick auf die Mietermitbestimmung?

Bei jedem landeseigenen Wohnungsunternehmen wird jeweils ein **Miiterrat** zur Beteiligung der Mieter-





schaft an Unternehmensentscheidungen eingerichtet (§ 8 WoVG Bln.).

Die Miiterräte befassen sich mit und nehmen Stellung insbesondere zu den Unternehmensplanungen bei den Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen, bei der Quartiersentwicklung sowie bei Gemeinschaftseinrichtungen und erhalten die dazu erforderlichen Informationen.

Die Mitglieder der Miiterräte werden durch Wahlen aus der jeweiligen Mieterschaft in ihre Funktionen berufen. Die Miiterräte sollen in ihrer Zusammensetzung die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter repräsentieren. Der Aufsichtsrat legt die Anzahl der Mitglieder des Miiterrats fest und erlässt die Wahlordnung.

Daneben gibt es **Mieterbeiräte** (§ 7 WoVG Bln.). Mieterbeiräte sind die Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen in den Quartieren. Die Mieterbeiräte und die Wohnungsunternehmen verfolgen das gemeinsame Ziel, die Wohnsituation und -qualität in den Quartieren in sozialen, kulturellen und nachbarschaftlichen Fragen zu gestalten und zu verbessern sowie die Mieterinnen und Mieter in die aktive Gestaltung ihres Quartiers einzubeziehen.

Hierzu werden von den Unternehmen in allen Quartieren Wahlen zur Bildung von Mieterbeiräten eingeleitet und aktiv unterstützt. Ein Mieterbeirat soll in der Regel nicht mehr als 2.500 Mieteinheiten vertreten.

Die Mieterbeiräte vertreten die Interessen aller Mieterinnen und Mieter ihres jeweiligen Quartiers gegenüber dem Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Quartier. Gemeinsam mit dem Unternehmen schaffen sie die Grundlage für die aktive Mitwirkung und Mitgestaltung durch die Mieterinnen und Mieter in ihrem Quartier. Sie haben gegenüber dem Unternehmen Anhörungs-, Vorschlags- und Erörterungsrechte in den die Mieterinnen und Mieter des Quartiers betreffenden Angelegenheiten.

13. Welche grundlegenden Probleme bereiten die neuen Regelungen bei der Rechtsanwendung?

Während das Mietrecht fast immer unmittelbare Drittirkung für die Mieter auslöst, Mieter also direkt aus dem Gesetz auf dessen Einhaltung Klage erheben können, ist dies bei den Kündigungsschutzregelungen (Punkt 6) und den Kappungsgrenzen (Punkte 7 bis 10) für Mieter landeseigener Wohnungen nicht der Fall. Die entsprechenden Paragrafen enthalten lediglich eine Selbstverpflichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Für den (- unwahrscheinlichen ? -) Fall, dass ein landeseigenes Wohnungsunternehmen die Mieterschutzregelungen unter Hinweis

auf die fehlende Drittirkung ignoriert, ist daher von der gerichtlichen Rechtswahrnehmung abzusehen. Vielmehr sollten betroffene Mieter – über den Berliner Mieterverein e.V. – politischen und medialen Druck auf die Wohnungsbaugesellschaft und auf den Berliner Senat ausüben.

14. Was ändert sich durch das Wohnraumversorgungsgesetz für die anderen rund 1.300.000 Berliner Mieterhaushalte, die nicht bei einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft wohnen?

So gut wie nichts, wenn man davon absieht, dass nunmehr in § 3 Abs. 7 des Investitionsbankgesetzes bestimmt ist:

„Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.“

15. Ombudsstelle

Wenn es bei der Umsetzung dieser nicht ganz einfachen Sonderregeln Probleme gibt, können sich die insgesamt 360 000 Mietparteien der landeseigenen Wohnungsunternehmen nun an eine **Ombudsstelle** wenden. Sie soll unabhängig vom Senat und von den Wohnungsunternehmen beraten, bei Konflikten vermitteln und nötigenfalls ein Schlichtungsverfahren einleiten. Das Ziel ist eine einvernehmliche Lösung.

Infos zur Ombudsstelle und Terminvergabe:

www.ombud-lwu.de

E-Mail: termin@ombud-lwu.de

Telefon 030 213 0073 00

