

Wohnungsarten und Wohnformen in Berlin

112 8/20

Welche Wohnungsart oder Wohnform ist die passende? Gibt es eine (rechtliche) Zugangsbeschränkung für potentielle Mietinteressenten? Welches Mietpreisrecht gilt? Ist der Kündigungsschutz eingeschränkt?

Wir wollen im Folgenden die bekanntesten Wohnungsarten und Wohnformen vorstellen:

1. Freifinanzierte Alt- und Neubauten

Über 1.500.000 Wohnungen sind den freifinanzierten Wohnungen zuzurechnen. Alt- wie Neubauten. Zu den freifinanzierten Neubauwohnungen zählen auch die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, bei denen die Sozialbindung abgelaufen ist (**siehe hierzu die Infos Nr. 47 und Nr. 147**). Diese Wohnungen können - unabhängig von der Größe - bezogen werden, ohne einen Wohnberechtigungsschein.

Anlässlich des Mietvertragsabschlusses konnte bislang im Grundsatz die sog. Marktmiete verlangt werden, also die Miete, die sich nach Angebot und Nachfrage bestimmt.

Seit dem 1.6.2015 gilt nunmehr die so genannte „Mietpreisbremse“ der §§ 556 d ff. BGB (**siehe hierzu das Info Nr. 169**). Diese regelt:

- Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern (§ 556 d Abs. 1 BGB).
- Alternativ darf der Vermieter auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag (§ 556 e Abs. 1 BGB).
- Hat der Vermieter während des vorherigen Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt nach § 556 e Abs. 2 BGB: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 Prozent fordern zuzüglich des Betrages der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, wie sie auch in einem laufenden Mietverhältnis gezahlt werden müsste (11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete).

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556 f Satz 1 BGB), und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermie-

tet werden (§ 556 f Satz 2 BGB). Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen.

Eine weitere Obergrenze für den Mietpreis bestimmt § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG), der den Tatbestand der *Mietpreisüberhöhung* regelt (**siehe hierzu Info Nr. 21**). Hiernach ist eine Miete unzulässig (und rückforderbar), die 20% - in Ausnahmefällen sogar 50% - über der ortsüblichen Miete liegt und bei deren Vereinbarung ein „geringes Angebot an Wohnungen ausgenutzt“ wurde.

Im laufenden Mietverhältnis gelten für Mieterhöhungen die §§ 557 ff. BGB (**siehe hierzu Infos Nr. 19 und Nr. 20**).

2. „Alte“ Sozialwohnungen

Es gibt ca. 120.000 Sozialmietwohnungen in Berlin. Die meisten dieser Wohnungen befinden sich im Westteil unserer Stadt. Für die Anmietung einer Sozialwohnung ist teilweise ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) nötig. Jedoch können im Einzelfall auch Sozialwohnungen ohne WBS angemietet werden, wenn diese von dem zuständigen Bezirksamt freigestellt worden sind. Seit 2016 sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zudem aufgrund eines Kooperationsvertrages berechtigt, die Wohnberechtigung selbst zu prüfen.

Weiterhin gilt in Berlin, dass auch Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die Bundes-Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus (§ 9 Absatz 2 WoFG) um bis zu 40% übersteigt, berechtigt sind, eine belegungsgebundene Sozialwohnung zu beziehen.

Einkommensgrenzen, jährlich

	Bundes-Einkommensgrenze (§9 Abs. 2 WoFG)	Berliner Einkommensgrenze
Einpersonenhaushalt	12.000 €	16.800 €
Zweipersonenhaushalt	18.000 €	25.200 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	5.740 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind	500 €	700 €





Der Berechnung ist das jährliche Bruttoeinkommen (auch z.B. Lohnersatzleistungen, Krankengeld) zu Grunde zu legen, das in den 12 Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist, ggf. kann vom Einkommen der letzten 12 Monate vor Antragstellung ausgegangen werden. Zum Einkommen zählt nicht das gesetzliche Kindergeld. (**zur Einkommensberechnung siehe Info Nr. 72**).

Die für den WBS-Antrag notwendigen Vordrucke sind bei jedem Bezirksamt erhältlich.

Im WBS ist u.a. die im Gesetz festgelegte angemessene Wohnungsgröße vermerkt. Grundsätzlich gilt Folgendes: Je ein Wohnraum für den Wohnberechtigten und jeden seiner mitziehenden Angehörigen. Ein Alleinstehender hätte Anspruch auf eine Einzimmerwohnung, einem Ehepaar mit drei Kindern stünden maximal fünf Wohnräume zu.

Im Einzelfall kann wegen besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse oder zur Vermeidung besonderer Härten zusätzlicher Wohnraum anerkannt werden.

Beispiele:

- Aufgrund des Grades der Behinderung oder wegen wesentlicher gesundheitlicher Beeinträchtigungen ist ein zusätzlicher Wohnraum unabdingbar.
- Alleinstehende ab dem 65. Lebensjahr, wenn sie zumindest eine 3-Zimmerwohnung in Berlin freimachen, können einen WBS für eine 2-Zimmerwohnung erhalten.
- Die Ausübung des Berufes zur Sicherung der finanziellen Existenz ist nur in der Wohnung in einem separaten Wohnraum möglich.

Für den Bezug von Sozialwohnungen werden unter bestimmten Voraussetzungen *Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf* vergeben. Fragen Sie Ihr Wohnungamt danach (**siehe hierzu auch Info Nr. 72**). Mit dem Wohnberechtigungsschein in Händen kann man sich um eine Wohnung bewerben. Wo in unserer Stadt Sozialwohnungen frei sind, ist u.a. aus dem Anzeigenteil der Tageszeitungen, den Aushängen in den Wohnungämtern oder bei den Wohnungsbaugesellschaften zu erfahren.

Für Wohnungssuchende, die noch keinen Wohnsitz in Berlin haben, gilt, dass zunächst beim heimischen Wohnungamt außerhalb Berlins ein WBS beantragt wird. Erfolgt dort wegen Einkommensüberschreitung eine Ablehnung, kann der Wohnungssuchende mit dieser Ablehnung zu einem Berliner Wohnungamt gehen, um eine Be-

zugsberechtigung zu erhalten. Die **Anschriften der Wohnungämter** können Sie unserem **Info Nr. 123** entnehmen.

Ein Mieterwechsel im Sozialen Wohnungsbau allein darf zu keiner **Mieterhöhung** führen. Ein neuer Mieter zahlt also zu Beginn des Mietverhältnisses in der Regel genau den Mietbetrag, den der ausgezogene Mieter zuletzt zahlen musste. Im Sozialen Wohnungsbau gilt das Prinzip der Kostenmiete. Nur wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, die sog. laufenden Aufwendungen erhöhen, darf die Miete steigen (**siehe hierzu Info Nr. 53**).

Durch öffentliche Mittel (z.B. öffentliche Baudarlehen, Aufwendungszuschüsse, Aufwendungsdarlehen) soll die Kostenmiete auf ein für die Mieter erträgliches Maß reduziert werden. Dieses heile politische Ziel wird gleichwohl immer seltener erreicht. So lagen die Bruttowarmmieten Ende 2010 je nach Wohnungsbauprogramm zwischen 6,77 €/m²/mtl. und 8,24 €/m²/mtl.

Aufgrund des seit dem 1.1.2016 geltenden Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes gibt es einen Zuschuss zur Miete bei Überschreitung entsprechender Einkommensgrenzen (**siehe hierzu Info Nr. 43**).

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

3. „Anschlussförderungswohnungen“

Bei rund 20.000 Sozialwohnungen hat der Berliner Senat die so genannte Anschlussförderung eingestellt. Die Folge: Bei diesen Wohnungen darf die unsubventionierte Kostenmiete verlangt werden (**siehe hierzu Info Nr. 165**). Diese kann zwischen 12 € und 18 € pro qm liegen. Wir raten deshalb dringend, vor der Anmietung einer solchen Wohnung Rechtsrat einzuhören.

4. Sozialwohnungen ab 2014 erstellt

Die Errichtung neuer Sozialwohnungen wird seit dem Jahr 2014 wieder gefördert. Sukzessive werden diese neuen Sozialwohnungen fertig gestellt und können bezogen werden. Für den Bezug der neuen Sozialwohnungen ist ebenfalls die Vorlage eines WBS notwendig. Bei einem Teil der neuen Sozialwohnungen wird sich die Miethöhe auch nach der Höhe des Einkommens richten. Auch hier ist bei anfänglichen Mieten bis 7,00 €/m² mo-





natlich die Vorlage eines WBS und für Mieten darüber bis 8,00 €/m²/mtl. die Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz erforderlich.

Der neue Soziale Wohnungsbau erfolgt im Rahmen des **Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)** vom 13.9.2001 (BGBl. I, S. 2376). Dies bedeutet unter anderem:

- Das Prinzip der Kostenmiete (Wirtschaftlichkeitsberechnung) entfällt und wird ersetzt durch eine in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige Miete (vgl. § 28 WoFG).
- Das Mieterhöhungsrecht regelt sich nach §§ 556 ff. BGB.

5. So genannte „WBS-Wohnungen“

Wohnberechtigungsscheine (WBS) können auch außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus eine Rolle spielen.

Denn durch eine entsprechende öffentliche Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder mit Wohnungsunternehmen abgeschlossene Vereinbarungen können bestimmte Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte vorbehalten sein.

Wurde die Altbauwohnung nach den **ModInstRL 95 „Soziale Stadterneuerung“** modernisiert, gilt Folgendes:

Ab Bezug der Wohnung mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein wird die Miete jeweils für die Dauer von drei Jahren ab Vorlage des Wohnberechtigungsscheins auf die vom Senat festgelegte Mietobergrenze (Einstiegsrente für Sozialbauwohnungen) subventioniert. Diese Mietobergrenze liegt seit 1.04.2015 bei 5,15 €/m² nettokalt (ABl. 2013, Seite 2071).

6. Vertraglich geförderte Wohnungen

Der vertraglich vereinbarte Wohnungsbau (einige tausend Wohnungen) wird durch Zinszuschüsse oder Aufwendungshilfen aus Haushaltssmitteln gefördert, die jedoch keine öffentlichen Mittel für Sozialwohnungen sind (**siehe hierzu Info Nr. 153**). Umgangssprachlich wird diese Förderung in Berlin als 2. Förderungsweg bezeichnet (vgl. § 88 d II. WoBauG).

Seit dem 1. Januar 2016 ist für die Anmietung einer vertraglich geförderten Wohnung (wieder) die Vorlage einer kostenpflichtigen RLvF-Bescheinigung (nach den Richtlinien vereinbarte Förderung - RLvF) notwendig. Die einzuhaltenden Einkommensgrenzen und zulässigen Wohnungsrößen im vertraglich geförderten Wohnungsbau liegen über den Grenzen für Sozialwohnungen.

Die **Einstiegsrente** beträgt wohnlageabhängig zwischen 4,50 € und 9,- € pro qm Wohnfläche (ohne Betriebskosten). Sie wird zwischen dem Eigentümer und der Investitionsbank Berlin (IBB) vor Baubeginn vereinbart.

Die Wohnungen sind mietpreisrechtlich an sich wie preisfreie Neubauwohnungen zu behandeln. Auf sie finden die §§ 557 ff. BGB Anwendung. Allerdings sehen die „Richtlinien für vereinbarte Förderung“ zugunsten der Mieter einige Einschränkungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten vor

Und: Für die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung muss der Bauherr auf eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs verzichten. Bei Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung hat der jeweilige Mieterhaushalt das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB.

7. Genossenschaftswohnungen

Rund 190.000 Genossenschaftswohnungen gibt es in Berlin. Wohnungsbaugenossenschaften bewirtschaften Wohnungen in allen mietpreisrechtlichen Formen: Altbauten, preisfreie Neubauten, Sozialwohnungen. Für den Bezug einer Genossenschaftswohnung kann also auch ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sein (siehe oben Punkte 2 und 4). Eine Wohnung bei einer Genossenschaft können Sie beziehen, wenn Sie nach Maßgabe der genossenschaftlichen Warteliste „an der Reihe sind“. Vorab aber ist es erforderlich, Mitglied der Genossenschaft zu werden und die satzungsmäßigen Geschäftsanteile der Genossenschaft zu erwerben (je nach Unternehmen zwischen 200,- und 1.500,- €). Die Adressen der Berliner Genossenschaften finden Sie im Internet unter dem Stichwort Baugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften. Genossenschaften sind am Zusatz „eG“ erkennbar (**siehe hierzu Infos Nr. 42 und Nr. 51**).

8. Wohnen im Zweifamilienhaus

Wenn Sie in einem Zweifamilienhaus mit Ihrem Vermieter in einer sogenannten „**Einliegerwohnung**“ unter einem Dach leben, kann Ihnen – vorbehaltlich anders lautender vertraglicher Vereinbarungen – jederzeit ohne Begründung gekündigt werden (vgl. § 573 a BGB). Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt hier nur eingeschränkt (**siehe hierzu Info Nr. 90**).





9. Wohnen zur Untermiete

Der Vermieter muss nicht immer der Eigentümer sein. Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Mieter ein oder mehrere Zimmer seiner eigenen Wohnung vermietet. Für eine derartige Untervermietung ist jedoch die Zustimmung des Hauptvermieters erforderlich. Zudem haben Sie so gut wie keinen Kündigungsschutz und. Rechtliche Beziehungen bestehen nur zwischen Untermieter und Hauptmieter. Bewohnt der Hauptmieter die Wohnung selbst und vermietet er nur einen Teil seiner Wohnung *unmöbliert*, darf er ohne Angabe von Gründen das Mietverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Wird die Wohnung zum Teil **möbliert** untervermietet, kann die Kündigungsfrist sehr kurz sein, und der Hauptmieter braucht auch keinen Kündigungsgrund anzuführen. Die Miete, die der Untermieter zu zahlen hat, richtet sich nach dem Mietpreisrecht der jeweiligen Wohnungsart (*siehe hierzu Info Nr. 8*).

10. Wohnen in der Wohngemeinschaft (WG)

Hier gibt es für die Vertragsgestaltung mehrere Möglichkeiten: Entweder wird nur ein WG-Mitglied Hauptmieter und lässt sich eine generelle Untermieterlaubnis erteilen: Dann können die Untermieter ausgetauscht werden, ohne dass es jeweils einer neuen Genehmigung bedarf, und der Hauptmieter haftet allein für die gesamte Miete. Möglich ist auch, dass *alle* WG-Mitglieder als Hauptmieter in den Vertrag eintreten. Allerdings kann das Mietverhältnis dann nur von allen gemeinsam aufgelöst werden, was beim Wechsel einzelner zum Problem werden könnte. Am besten ist es, wenn im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten wird, dass es sich um eine WG handelt. Denn dann können alle WG-Mitglieder Hauptmieter sein und ausgetauscht werden, ohne dass es zu einem neuen Vertrag kommen muss (*siehe hierzu Info Nr. 97 und Info Nr. 8*).

11. Eigentumswohnungen

Zunehmend wird versucht, Wohnungssuchende mit „günstigen“ Angeboten zum Erwerb einer Wohnung zu überreden. Aber *Vorsicht!* Der Kauf einer Eigentumswohnung bedeutet in der Regel lebenslange Ratenzahlungsverpflichtungen. Sie sollten sich auch vorher genau informieren, welche zusätzlichen Belastungen auf Sie zukommen können (*siehe hierzu Infos Nr. 28 und Nr. 29*).

Wenn Sie Mieter einer Eigentumswohnung werden, sollten Sie bedenken, dass das Risiko, einer Eigenbedarfskündigung hier ungleich größer ist als im Mehrfamilienmietshaus. Darüber hinaus

gibt es häufig Schwierigkeiten, den Vermieter zur Mängelbeseitigung anzuhalten, wenn die Mängel auch das Gemeinschaftseigentum betreffen (z.B. das undichte Dach; *siehe hierzu Info Nr. 58*).

12. Mischmietverhältnisse (Teilgewerbliche Nutzung)

Wird im Mietvertrag eine teilgewerbliche Nutzung der Wohnung für zulässig erklärt und ein Teilgewerbezuschlag vereinbart, so ist das Wohnungsmietpreisrecht faktisch ausgehebelt. Ist laut Mietvertrag sogar von einer überwiegenden gewerblichen Nutzung der Räume auszugehen, entfällt auch noch der gesamte Kündigungsschutz des Wohnungsmietrechts. Nur wenn der Mieter nachweisen kann, dass die teilgewerbliche Vermietung unter Ausnutzung der schlechten Wohnungsmarktlage zur Umgehung der mieterschützenden Vorschriften vereinbart wurde, ist er nicht an den teilgewerblichen Mietvertrag gebunden. Ansonsten gilt: Im Zweifel nie einen Teilgewerbe-Vertrag unterschreiben, wenn man lediglich eine Wohnung sucht (*siehe hierzu Infos Nr. 9 und Nr. 81*).

13. Werkwohnungen und Dienstwohnungen

Wird die Wohnung einem Arbeitnehmer mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses vermietet oder stellt die Überlassung der Wohnung das Entgelt (oder einen Teil davon) für die Dienstleistung dar, so ist bei Ende des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses der Kündigungsschutz bezüglich der Wohnung eingeschränkt (*siehe hierzu Info Nr. 89*).

14. Wohnheime für Studenten oder Arbeitnehmer

Es gibt spezielle Wohnheime für Arbeitnehmer und Studenten. Diese Wohnform ist wegen der *eingeschränkten Mieterrechte* (z.B. Kündigungsschutz) problematisch. Sie sollten sich in jedem Fall über den Träger der Einrichtung bei uns informieren (*siehe hierzu Info Nr. 144*).

15. Weitere Einzelheiten

entnehmen Sie bitte unserer Broschüre „*Geld sparen beim Umzug - Tipps zum Wohnungswechsel*“. Sie kann für 6,00 € beim Berliner Mieterverein e.V. gekauft werden.

