

Der Mietvertrag ändert sich nicht. Er bleibt, wie ursprünglich geschlossen, bestehen.

Der Vermieter kann die sog. Kostenmiete verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann.

Bei Vorliegen der besonderen Voraussetzungen kann Mietern in Wohnungen, die bis Ende 2004 aus der Grundförderung gefallen sind und für die keine Anschlussförderung mehr gewährt wird, die Zahlung eines **Mietausgleiches** bzw. von **Umzugshilfen** gewährt werden.

Zuständig für die Anspruchsprüfung und Auszahlung des Mietausgleiches bzw. der Umzugshilfe ist die **Investitionsbank Berlin, Bundesallee 210, 10719 Berlin, Telefon (030) 2125-0**. Informationen zu den Voraussetzungen und zum Verfahren der Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe erhalten Sie auch unter [www.investitionsbank.de](http://www.investitionsbank.de).

Betroffene Mieter können sich auch an die **Beratungsgesellschaft BSM mbH** wenden. Dort bekommen Sie im Auftrag des Landes Berlin Hilfe und Informationen zu Mietausgleich, Umzugskostenhilfe, Wohngeld und Sozialhilfe. Die Mitarbeiter der BSM mbH können auch bei der Wohnungssuche helfen.

Sie erreichen die **BSM mbH** unter der  
Telefonnummer (030) 890 651-0

Montag, Dienstag, Mittwoch	9.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr - 20.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr - 14.00 Uhr

Auskunft zur Problematik des Wegfalls der Anschlussförderung gibt auch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** unter der  
Telefonnummer (030) 9012-5036.

### Lockerungen der Vorschriften über den sozialen Wohnungsbau

Aufgrund der derzeitigen entspannten Situation des Berliner Wohnungsmarktes gelten folgende bis zum **31.03.2006** zeitlich befristete Lockerungen:

⇒ Wohnungssuchende mit einem Einkommen von nicht mehr als 40% über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus nach § 9 Abs. 2 WoFG können in Anlehnung an den Wohnberechtigungsschein einen **"Bezugsberechtigungsschein"** erhalten. Dieser berechtigt den Vermieter zur Überlassung einer öffentlich geförderten Wohnung.

⇒ Sozialwohnungen mit **übergroßer Wohnfläche** (2 Zimmer: mehr als 72 m<sup>2</sup>; 3 Zimmer: mehr als 90 m<sup>2</sup>; 4 Zimmer: mehr als 102 m<sup>2</sup> zzgl.

14,4 m<sup>2</sup> für jedes weitere Zimmer) unterliegen nicht der Belegungsbindung.

⇒ Für 30 Großsiedlungen und verdichtete Wohnkomplexe mit über 86.000 Sozialwohnungen gilt keine Belegungsbindung. Bei Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin-Ost wird grundsätzlich auf die Ausübung der Belegungsbindung verzichtet. Keine Belegungsbindung bei Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften.

Für Wohnungen, die nach dem 20.06.1948 bezugsfertig wurden, gilt ergänzend die Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (**Neubaumietsverordnung 1970 – NMV 1970**).

Es gibt viele weitergehende Besonderheiten für die jeweiligen Förderungsmaßnahmen. Lassen Sie sich in jedem Fall bei Problemen im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung von o. g. Einrichtungen beraten!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: [zentrale@mieterschutzbund-berlin.de](mailto:zentrale@mieterschutzbund-berlin.de)  
Internet: [www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

## MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

### Wohnraumförderung Teil 1 – Sozialwohnungen



## Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- |                          |                |                          |                              |
|--------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| <input type="checkbox"/> | Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| <input type="checkbox"/> | Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| <input type="checkbox"/> | Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft                                    |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:	
Anschrift:	

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#49  
Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.  
Grafik: Flyer: Eimes Werbebüro

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

## 49. Wohnraumförderung Teil 1 – Sozialwohnungen

Um Wohnraum zu schaffen, hat die öffentliche Hand in den vergangenen Jahren verstärkt die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum gefördert. Nicht alle geförderten Wohnungen sind dabei Sozialwohnungen. Es sind je nach Pflicht- oder freiwilliger Förderung verschiedene Arten geförderten Wohnraums zu unterscheiden. Vergleichen Sie zur Thematik der vertraglichen und integrierten (einkommensorientierten) Wohnraumförderung ["Informationen für Mieter" Nr. 50!](#)

### Grundsätzlich gilt:

Als öffentlich gefördert gelten alle Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert ist. Fördermöglichkeiten sind u. a. die Gewährung von Darlehen, Zuschüssen, Zinsvergünstigungen. Öffentliche Fördermittel können befristet sein.

Sozialwohnungen sind die Wohnungen, die entsprechend der Pflichtförderung durch öffentliche Mittel gefördert werden.

Es gelten alle mietrechtlichen Bestimmungen, soweit keine Besonderheiten geregelt sind.

Entscheidend für die Besonderheiten für Sozialwohnungen sind Beginn und Ende der Förderung. Darüber setzt Sie Ihr Vermieter in Kenntnis. Sozialwohnungen unterliegen einem weitgehenden Schutz durch den Gesetzgeber insbesondere im Hinblick auf Mietpreisbestimmungen und Mieterhöhungen.

### Überlassung der Wohnung

Sozialwohnungen dürfen nur an Wohnberechtigte im Sinne der § 4 WoBindG und § 27 WoFG überlassen werden (Belegungsbindung). Zum Nachweis der Wohnberechtigung muss ein [Wohnberechtigungsschein \(WBS\)](#) vorgelegt werden. Das gilt auch, wenn der Erbe sein Einzugsrecht geltend macht (vgl. ["Informationen für Mieter" Nr. 27](#)). Der WBS wird vom Wohnungsamt des Bezirkes erteilt, wenn die Einkommensgrenzen gemäß § 9 WoFG i. V. m. § 27 WoFG, § 5 WoBindG nicht überschritten sind. Er wird über eine von der Personenzahl abhängige Wohnfläche erteilt. [Formulare](#) erhalten Sie beim Wohnungs- oder Bürgeramt Ihres Bezirkes oder unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formular-center/wohnen](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/formular-center/wohnen).

Einem Mieter mit erteiltem WBS ist regelmäßig [Vorzug](#) zu geben. Ist die

Vermietung an einen Wohnungssuchenden mit WBS möglich, darf die Wohnung nicht leer stehen. Das Recht zur Überprüfung der [Mietfähigkeit](#), d. h. der Zahlungsunfähigkeit bzw. von Problemen bei Einhaltung von früheren Mietverträgen, bleibt unberührt.

Zu den Besonderheiten der [Kautionszahlung](#) vergleichen Sie bitte ["Informationen für Mieter" Nr. 7!](#) Ein Makler darf keine [Provision](#) für die Vermittlung geförderten Wohnraums beanspruchen. Vgl. ["Informationen für Mieter" Nr. 4!](#)

### Miethöhe

Höchstzulässige Miete für Sozialwohnungen ist die sogenannte Kostenmiete. Die Investitionsbank Berlin (IBB) legt auf Basis der vom Vermieter vorgelegten Schlussabrechnung eine Durchschnittsmiete fest. Entsprechend der Fördersummenhöhe folgt daraus die [Kostenmiete](#). Vertragliche Mietzinsvereinbarungen über der zulässigen Kostenmiete sind in Höhe der Überschreitung unwirksam. Bei begründetem Verdacht der [Überhöhung der Kostenmiete](#) können Sie sich an das Wohnungsamt Ihres Bezirkes und an die IBB wenden. Die Berechnungsunterlagen dürfen vom Mieter bei der IBB eingesehen werden. Ein Anspruch auf [Rückerstattung](#) überzahlter Kostenmiete ist möglich.

### Mieterhöhungen

Ein [Mieterwechsel](#) im sozialen Wohnungsbau darf keine Mieterhöhung einleiten. Sie ist grundsätzlich [bis zur Höhe der zulässigen Kostenmiete](#) möglich. War die bisherige Miete geringer, kann Ihr Vermieter eine Mieterhöhung geltend machen. Im Übrigen sind Mieterhöhungen lediglich dann möglich, wenn sich die Kosten für die Wirtschaftseinheit, d. h. die [laufenden Aufwendungen](#), erhöhen.

Die wichtigsten Gründe für eine Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau:

- ⇒ Erhöhung gesetzlich festgelegter Pauschalen für Verwaltungs-, Instandhaltungskosten
- ⇒ Anhebung des Zinssatzes für Fremdkapital, z. B. öffentliche Baudarlehen
- ⇒ bauliche Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen
- ⇒ Modernisierung mit Zustimmung der IBB
- ⇒ planmäßiger und im Mietvertrag festgelegter sowie außerplanmäßiger Abbau der öffentlichen Förderung
- ⇒ Betriebskostensteigerung

Mieterhöhungen müssen [schriftlich](#) geltend gemacht werden. Geht Ihnen das Mieterhöhungsschreiben bis zum [15. eines Monats](#) zu, kann der Vermieter zum 01. des folgenden Monats die erhöhte Miete geltend machen. Der Vermieter muss dem Mieterhöhungsschreiben eine [Wirtschaftlichkeitsberechnung](#) bzw. eine [Zusatzberechnung](#) beilegen. Die Erhöhung nach Umfang und Grund ist konkret darzulegen. Sind die Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Mieterhöhung nicht fällig.

Im Falle einer Mieterhöhung aufgrund von [Modernisierung](#) kann der Vermieter nicht wie bei preisfreiem Wohnraum 11% der Modernisierungskosten umlegen. Die Berechnung sollten Sie für Ihr konkretes Mietverhältnis bei der IBB (Wohnungskreditanstalt) hinterfragen!

Infolge der Kürzung laufender Aufwendungszuschüsse kommt es zu höherer Belastung der Eigentümer von Sozialwohnungen der Programmjahre ab 1972. Diese Belastungen dürfen an die Mieter weitergegeben werden. Es gelten jedoch einige Beschränkungen:

- ⇒ max. Mieterhöhung 0,30 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. jeweils zum 01.04.2004 und zum 01.04.2005 (je 0,1278 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. aufgrund planmäßiger und 0,1722 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. aufgrund außerplanmäßiger Fördermittelkürzung)
- ⇒ Mieterhöhung nur, wenn die Nettokaltmiete der Wohnung 5,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. nicht überschreitet
- ⇒ keine Mieterhöhungen aufgrund außerplanmäßiger Fördermittelkürzung in nachfolgenden Gebieten:
- ⇒ Bülowstraße, Wohnen am Kleistplatz/"Sozialpalast", Terrassen Schöneberg (Tempelhof-Schöneberg)
- ⇒ Neues Kreuzberger Zentrum, Wassertorplatz, Mariannenplatz, Mehringplatz, Werner-Düttmann-Platz (Friedrichshain-Kreuzberg)
- ⇒ Rollbergsiedlung, Dammweg-Siedlung, Sonnenallee (Neukölln)
- ⇒ Wollankstraße, Brunnenstraße, Ackerstraße, Heinrich-Zille-Siedlung (Mitte)

Im Falle einer Mieterhöhung haben Sie als Mieter ein [Sonderkündigungsrecht](#). Sie können Ihren Mietvertrag bis zum 3. Werktag des Monats, in dem sich die Miete erhöhen soll, zum Ablauf des nächstfolgenden Monats kündigen. Die Mieterhöhung wird dann nicht wirksam.

Im Falle einer Mieterhöhung kann der Vermieter nicht wegen [Zahlungsverzugs](#) vor Ablauf von 2 Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn die Voraussetzungen nicht bereits zuvor gegeben waren.

### Fehlbelegungsabgabe

Unter Fehlbelegungsabgabe ist die [Ausgleichszahlungspflicht](#) eines Mieters zu verstehen, die aufgrund der Überschreitung der Einkommensgrenze für die Überlassung von Sozialwohnungen im Laufe der Mietzeit geltend gemacht werden kann. Die Fehlbelegungsabgabe ist zum 01.09.2002 für das Land Berlin entfallen.

### Untermiete

Eine Sozialwohnung kann bei Vorliegen der Voraussetzungen – insbesondere Zustimmung des Vermieters – [untervermietet](#) werden. Wird mehr als die Hälfte der Gesamtläche der Wohnung untervermietet, gelten die besonderen Bestimmungen für sozialen Wohnraum auch im Untermietverhältnis. Ein [WBS](#) zugunsten des Untermieters ist erforderlich. Die Mietpreisbindung ([Kostenmiete](#)) ist zu beachten. Der Vermieter kann einen so genannten [Untermietzuschlag](#) erheben: für einen Untermieter 2,50 EUR/monatlich, für zwei Untermieter 5,00 EUR/monatlich. Vergleichen Sie bitte unsere ["Informationen für Mieter" Nr. 15](#) zum Thema "Untermiete"!

### Veräußerung bzw. Umwandlung in Wohnungseigentum

Die Veräußerung der Wohnung bzw. die Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum ist nicht uneingeschränkt möglich. Der Vermieter muss sein Vorhaben dem Wohnungsamt bzw. der Investitionsbank Berlin anzeigen. Lesen Sie zu dieser Thematik unbedingt ["Informationen für Mieter" Nr. 48!](#)

### Wegfall der Anschlussförderung

Aufgrund extrem hoher Baukosten und Bodenpreise Ende der 80er und zu Beginn der 90er Jahre war aufgrund besonders hohen Förderbedarfs ein besonderes Fördermodell im Land Berlin ins Leben gerufen worden. Nunmehr wurde die [Anschlussförderung für die Förderjahrgänge ab 1987](#) und für noch nicht bewilligte Maßnahmen der [Jahrgänge 1985 und 1986](#) abgeschafft. Für viele Mieter bedeutete dies: