



Änderung des Berliner Wohnraumgesetzes

15.11.2023

Änderung des Berliner Wohnraumgesetzes - Für mehr bezahlbaren Wohnraum auch in Charlottenburg-Wilmersdorf

Das Abgeordnetenhaus hat mit den Stimmen der Koalitionsparteien Änderungen des Berliner Wohnraumgesetz verabschiedet.

Das Gesetz sieht für Bestände des traditionellen sozialen Wohnungsbaus (sogenannter „1. Förderweg“ bis 1997) **drei wesentliche Änderungen** vor:

1. den Zugang zum **Mietzuschuss auch für Neumieterinnen und Neumieter ab 01.01.2026** und

2. die **Erweiterung des Mietzuschusses**, auch für Mieter, die leicht über den Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein (WBS) liegen,

3. die **Durchsetzbarkeit der Verpflichtungsmiete**.

In Berlin wurde 2016 ein Mietzuschuss für Sozialmieten eingeführt, deren individuelle Mietbelastung 30 Prozent übersteigt. Davon ausgenommen waren bisher Mieterinnen und Mieter, die ab 01.01.2016 neu in Wohnungen ohne Anschlussförderung eingezogen sind. Dies erwies sich als widersprüchlich und ungerecht, da diese Gruppe gleichermaßen von steigenden Preisen und Mieten betroffen ist. Daher werden nun auch diese Mieterinnen und Mieter den Mietzuschuss erhalten können.

Mit der Änderung wurde auch die Einkommensgrenze für die Mietzuschussberechtigung erhöht, damit auch für Haushalte, die nur geringfügig die WBS-Einkommensgrenzen überschreiten, die Bezahlbarkeit ihrer Wohnung sichergestellt wird. So wird etwa vermieden, dass jemand nur aufgrund der jüngsten Rentenanpassung den Mietzuschuss verliert und damit faktisch weniger verfügbares Nettoeinkommen hat.

Durch die Gesetzesänderung kann nun die Investitionsbank Berlin (IBB) auch rechtssicher gegen Vermieter vorgehen, die mehr als die von ihnen mit dem Land Berlin vereinbarte sogenannte „Verpflichtungsmiete“ verlangen. Bisher konnte die IBB nur durchsetzen, dass die Eigentümer nicht mehr als die förderrechtliche Kostenmiete verlangen, die stets höher ist als die Verpflichtungsmiete.

Für alle ca. 65.000 mit Anschlussförderung geförderten Wohnungen bleibt es nun verlässlich bei der niedrigeren Verpflichtungsmiete. Bei etwa 2.000 Wohnungen (Stand: 2022) haben Vermieterinnen und Vermieter bisher rechtswidrig eine höhere als die Verpflichtungsmiete verlangt. Hier wird es durch die neue Durchsetzbarkeit der Verpflichtungsmieten sogar zur Absenkung der Miete kommen.

Da das alte Förderrecht nur die Kostenmiete kennt, bestand bislang für Mieterinnen und Mieter stets ein unwägbares Risiko von Mieterhöhungen. Dies wird mit der Gesetzesänderung verhindert.

Die von Seiten der Opposition geäußerten Bedenken, die nun gesetzlich definierte Verpflichtungsmiete werde möglicherweise zu Mieterhöhungen führen, wurden im Abgeordnetenhaus durch Senator Gaebler zurückgewiesen.

Die **Abgeordnete Radziwill** wies in einer Intervention DIE LINKE, die gegen die Änderung stimmte, darauf hin, dass die Verpflichtungsmiete auch von deren damaliger Senatorin Lomscher gewollt und im seinerzeitigen Entwurf der Senatsverwaltung vorgesehen war. Die Ablehnung sei daher widersprüchlich und wenig nachvollziehbar.

RA Stephan Bednarski

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

<https://www.berlin.de/sen/wohnen/rechtliches/sozialer-wohnungsbau/wohnraumgesetz-berlin/>