

Synopse Eckpunkte-Beschluss / Referentenentwurf:

<b>Eckpunkte</b> (beschlossen am 18.06.2019)	<b>Referentenentwurf</b> (Stand 30.08.2019)
<p>Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren.</p> <p>Auch möblierte Wohnungen sind betroffen.</p>	<p>Nettokaltmieten für nicht preisgebundene Wohnungen werden mit Stichtag 18.06.2019 für die Dauer von fünf Jahren eingefroren.</p> <p>Auch möblierte Wohnungen sind betroffen.</p> <p>Aber: Möglich sind Mieterhöhungen von 1,3% pro Jahr bis zur Mietobergrenze (Inflationsausgleich). Mietobergrenzen können angepasst werden.</p>
<p>Es wird eine generelle Mietobergrenze eingeführt. Festlegung erfolgt als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. nach Baualtersklassen.</p> <p>Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von einem Zeitpunkt ermittelt, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten ist.</p> <p>(Anmerkung: Der Berliner Mieterverein wählt in seinem Modell für einen landesweiten Mietendeckel den Mietspiegel von 2011, denn dies ist der bisher letzte Mietspiegel, in dem in Berlin keine Schieflage des Wohnungsmarktes festzustellen ist. Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs wird ebenfalls der Mietspiegel von 2011 als Grundlage verwendet. Die zulässigen Miethöhen liegen zwischen 3,42 Euro und 7,97 Euro pro Quadratmeter.).</p> <p>(Im geleakten Zwischenstand des Referentenentwurfs war vorgesehen, dass</p>	<p>Je Baualtersklasse wird eine Mietobergrenze definiert (Mietentabelle), die zwischen 3,92 Euro und 9,80 Euro liegt.</p> <p>Die maximal zulässigen Miethöhen werden ausgehend von den Werten des Mietspiegels 2013 ermittelt, indiziert mit der Preis- und Lohnentwicklung.</p> <p>(Anmerkung: Der Mietspiegel von 2013 wird als Grundlage genommen. In diesem Jahr hat Berlin die Kappungsgrenzenverordnung erlassen und damit die Anspannung des Wohnungsmarktes festgestellt).</p>

<p>Zuschläge möglich sind bis maximal 20 Prozent der Mietobergrenze (maximal jedoch 1,40 Euro pro Quadratmeter), wenn in den letzten 8 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind).</p>	<p>Zu den Werten der Mietentabelle sind Zuschläge möglich, sofern sich die Wohnung in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen befindet (10 Prozent) oder wenn in den letzten 15 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden sind (maximal 1,40 Euro pro Quadratmeter). Wird eine Wohnung nach Inkrafttreten des Gesetzes modernisiert, erhöht sich die Mietobergrenze um 1 Euro pro Quadratmeter.</p>
<p>Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.</p>	<p>Bei Wiedervermietung dürfen die Höhe der vorherigen Vertragsmiete und die Mietobergrenze nicht überschritten werden.</p>
<p>Liegen bestehende Mieten deutlich oberhalb der Mietobergrenze, können Mieter*innen einen Antrag auf Absenkung stellen.</p>	<p>Eine Miete ist erhöht, wenn die Mietbelastung (Nettokaltmiete) mehr als 30 Prozent des anrechenbaren Haushaltsnettoeinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze übersteigt und nicht nach Modernisierung oder Härtefallregelung genehmigt ist oder zu genehmigen wäre.</p> <p>Bei der Berechnung der Mietbelastung ist nur der Teil der Miete zu berücksichtigen, der auf eine angemessene Wohnung entfällt.</p> <p>Das Verfahren wird in Anlehnung an die Regelungen der Kooperationsvereinbarung mit LWU ausgestaltet.</p>
<p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>	<p>Vermietungen in Neubauwohnungen (Baujahr 2014 oder jünger) sind vom Mietengesetz ausgenommen.</p>
<p>Modernisierungen, die zu einer Umlage von maximal 50 Cent pro Quadratmeter auf die Bruttowarmmiete führen, müssen angezeigt werden.</p> <p>Höhere Umlagen sind genehmigungspflichtig. Die Erforderlichkeit der Maßnahme und die Angemessenheit der</p>	<p>Liegt eine Miete nach Erhöhung durch Umlage von Modernisierungskosten unter der Mietobergrenze, ist eine Modernisierungsmaßnahme nur anzeigepflichtig. Die Mieterhöhung ist ohne Genehmigung zulässig.</p> <p>Soweit eine nach Modernisierung erhöhte Miete die Mietobergrenze überschreitet, bedarf sie der Genehmigung durch das</p>

<p>Kosten werden geprüft.</p> <p>Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt. (Anmerkung: durch die Inanspruchnahme der Fördermittel unterwerfen sich Vermieter*innen einer weitergehenden Regulierung hinsichtlich der möglichen Mietsteigerungen).</p>	<p>Bezirksamt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die zugrunde gelegten Kosten für die Maßnahme angemessen sowie unabweisbar sind, die Vermieter*innen zur Modernisierung gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele beiträgt, Barrierefreiheit abbaut oder erhebliche Ausstattungsdefizite behebt.</p>
<p>Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.</p> <p>WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe und der Mietobergrenze.</p>	<p>Vermieter*innen, die in eine wirtschaftliche Unterdeckung geraten, kann eine Erhöhung der zulässigen Miethöhe genehmigt werden.</p> <p>WBS-berechtigte Mieter*innen erhalten auf Antrag einen Mietzuschuss in Höhe der Differenz der genehmigten Miethöhe (u.a. nach Modernisierung) und Mietobergrenze.</p>