

Leitfaden zur Mietpreisgestaltung im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau (1. Förderweg)

Zur Information von Mietern und Vermietern haben wir einen Leitfaden entwickelt, der einen Überblick über die wesentlichen mietpreisrechtlichen Regelungen geben soll. Nähere Einzelheiten bitten wir den angegebenen gesetzlichen Fundstellen zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Investitionsbank Berlin

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite(n)</u>
A Rechtsgrundlagen	2
B Förderungsarten und zusätzliche Rechtsgrundlagen	3
C Wirtschaftlichkeitsberechnung	4 – 6
D Schlussabrechnung	6
E Mietgenehmigung nach Schlussabrechnung	6
F Änderungen	7 – 10
G Allgemeine mietpreisrechtliche Hinweise	10, 11
Anlage zu C Wirtschaftlichkeitsberechnung	12 ff

A. Rechtsgrundlagen

II. WoBauG = Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137),
letztmals geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl.
I S. 2970,2986)

ab 1. Januar 2002 Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts, Artikel 1

WoFG = Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
Wohnraumförderungsgesetz
Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. Jahrgang 2001, Teil I Nr. 48,
ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001, Seiten 2376 bis 2393)

WoBindG = Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
Wohnungsbindungsgesetz
Bekanntmachung der Neufassung vom 13. September 2001 (BGBl. Jahrgang 2001,
Teil I Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001, Seiten 2404 bis 2414)

II. BV = Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
Zweite Berechnungsverordnung
Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. Jahrgang 1990 Teil I Seite 2178 ff),
geändert durch die Fünfte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher
Vorschriften vom 23. Juli 1996 (BGBl. Jahrgang 1996 Teil I Seite 1167)
ab 1. Januar 2002 geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts,
Artikel 8, Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. Jahrgang 2001,
Teil I Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001, Seiten 2397, 2398)

ab 1. Januar 2004

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (BGBl. 2003 vom 17.11.2003 Seiten 2346 ff)

NMV 1970 = Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen
Neubaumietenverordnung 1970
Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. Jahrgang 1990 Teil I Seite 2203 ff),
geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher
Vorschriften vom 13. Juli 1992 (BGBl. Jahrgang 1992 Teil I Seite 1250 ff.)
ab 1. Januar 2002 geändert durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts,
Artikel 9, Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. Jahrgang
2001, Teil I Nr. 48, ausgegeben zu Bonn am 19. September 2001, Seite 2398)

ab 1. Juli 2011

WoG Bln = Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin
Wohnraumgesetz Berlin
Bekanntmachung vom 9. Juli 2011 (GVBl. für Berlin, 67. Jahrgang Nr. 17 Seiten
319 ff.), **ab 29.07.2017** geändert durch das Gesetz zur Änderung des Wohnraumgesetzes
Berlin, Artikel 1, Bekanntmachung vom 29. Juli 2017 (GVBl. für Berlin,
73. Jahrgang Nr. 20 Seiten 380 ff.)

B. Förderungsarten und zusätzliche Rechtsgrundlagen

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau (1. Förderweg) wurden folgende Förderungen eingesetzt:

1. Öffentliche Baudarlehen in den Förderungsjahren vor 1969
2. Annuitätshilfen in den Förderungsjahren 1969 - 1971
3. Aufwendungsdarlehen in den Förderungsjahren 1972 - 1976
4. Aufwendungshilfe in den Förderungsjahren ab 1977
5. Anschlussförderung nach Ablauf der 15jährigen Grundförderung der Förderungsjahre 1972 -1986

Für die Anschlussförderung gelten zusätzliche Bestimmungen, die wir nachstehend angeben:

Anschlussförderung RL 1988 = Richtlinien für die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1972 bis 1976 vom 20. Mai 1988 (Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 3. Juni 1988 Seite 825 ff.)

Anschlussförderung RL 1993 = Richtlinien für die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1977 bis 1981 vom 26. Oktober 1993 (Amtsblatt für Berlin Nr. 63 vom 30. November 1993 Seite 3922 ff.)

Anschlussförderung RL 1996 = Richtlinien für die Anschlussförderung von Sozialwohnungen der Wohnungsbauprogramme 1982 bis 1986 vom 3. Dezember 1997 (Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 6. März 1998 Seite 926 ff.)

Zur besseren Übersicht wird im Folgenden nicht die Bezeichnung der einzelnen Förderungsart, sondern zusammenfassend nur der Begriff „Förderungsmittel“ verwendet. Die Förderungsmittel zu 2. bis 5. sind Subventionen, die über längere Zeiträume gezahlt werden. Sie sollen den Teil der jährlichen laufenden Aufwendungen decken, der durch die vom Mieter zu zahlende Miete nicht erwirtschaftet wird.

Das jeweilige Förderungsjahr ergibt sich aus den von der Investitionsbank (vormals Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin) erteilten Bewilligungsbescheiden. Der Bewilligung der Förderungsmittel für einen Mietwohnungsneubau liegt eine von der Investitionsbank Berlin (vormals Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin) hinsichtlich der Gesamtkosten und deren Finanzierung sowie der daraus resultierenden jährlichen laufenden Aufwendungen und Erträge anerkannte Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde. Bewilligungsbescheid und die Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen dem Vermieter im Original vor (siehe Buchstabe E).

Die Bewilligung der Anschlussförderung nach den jeweiligen Anschlussförderungsrichtlinien erfolgt bis zur Tilgung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingesetzten Fremdfinanzierungsmittel, längstens jedoch für die Dauer von 15 Jahren. Grundlage ist eine stichtagsbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung. Bewilligungsbescheid und die Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen dem Vermieter ebenfalls im Original vor.

C. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die vom Bauherrn zu erstellende Wirtschaftlichkeitsberechnung muss nach den Vorschriften der **Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV** enthalten:

- die **Grundstücks- und Gebäudebeschreibung** (§ 3 II. BV)

Hier sind mindestens die Grundstückseigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer, die Lage des Grundstücks, die Grundbuchbezeichnung bzw. Erbbaugrundbuchbezeichnung und die Art des Mietobjektes anzugeben.

- die **Gesamtkosten** (§ 5 II. BV)

Sie bestehen aus den Kosten des Baugrundstücks (§ 6 II. BV) und den Baukosten (§ 7 II. BV).

- den **Finanzierungsplan** (§ 12 II. BV)

Im Finanzierungsplan werden die Mittel ausgewiesen, die zur Deckung der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Gesamtkosten dienen.

- die **laufenden Aufwendungen** (§ 18 II. BV)

Laufende Aufwendungen sind die in einem Bewirtschaftungsjahr anfallenden Kapitalkosten (§ 19 II. BV) und die Bewirtschaftungskosten (§ 24 II. BV).

- die **Erträge (§ 31 II. BV)**

Erträge sind die Einnahmen aus Mieten, Pachten und Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können.

Für die Nutzung einer von Bauherren angeschafften Einbauküche ist nach der Genehmigung durch die IBB die Erhebung einer Vergütung zulässig.

Übersicht über die laufenden Aufwendungen

Die **Kapitalkosten** sind zu unterscheiden in

- **Fremdkapitalkosten** (§ 21 II. BV)

Fremdkapitalkosten sind Zinsen, Verwaltungskosten und laufende Bürgschaftsgebühren für die im Finanzierungsplan ausgewiesenen Nennbeträge.

Als Fremdkapitalkosten gelten auch die für ein Erbbaurecht zu zahlenden jährlichen Erbbauzinsen. Tilgungsbeträge gehören nicht zu den Kapitalkosten. Ausnahmen hiervon ergeben sich u. U. bei der Bedienung der Annuitätshilfen.

- **Eigenkapitalkosten** (§ 20 II. BV)

Eigenkapitalkosten ergeben sich aus der Verzinsung der vom Bauherrn eingebrachten Eigenleistungen, die im Finanzierungsplan ausgewiesen sind (Barmittel, Sach- und Arbeitsleistungen, Kosten des Baugrundstücks).

Eigenleistungen werden grundsätzlich mit 4 v. H. jährlich verzinst. Für Eigenleistungen, die 15 v. H. der anerkannten bzw. zulässigen Gesamtkosten überschreiten, darf eine Verzinsung in Höhe von 6,5 v. H. angesetzt werden (vor dem 1. Januar 1974 erbrachte Eigenleistungen = marktüblicher Zinssatz für Fremdmittel).

Die **Bewirtschaftungskosten** (§ 24 II. BV) sind:

- **Abschreibung** (§ 25 II. BV)

Durch die Nutzung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen ergibt sich eine jährliche Wertminderung, die durch die Abschreibung ausgeglichen wird. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen und beträgt 1 v. H. der Gebäudekosten (bei Erbbaurecht 1 v. H. der Gesamtkosten). Eine besondere Abschreibung auf die Kosten der kurzlebigen Anlagen und Einrichtungen darf zusätzlich angesetzt werden.

Die Höhe der einzelnen Prozentsätze für die besondere Abschreibung auf Anlagen und Einrichtungen ergibt sich aus der Anlage zu diesem Leitfaden.

Es ist die wohnungswirtschaftliche - nicht die steuerliche - Abschreibung gemeint. Sie dient dem Vermieter als Rücklage für Erneuerungen.

- **Verwaltungskosten** (§ 26 II. BV) und **Instandhaltungskosten** (§ 28 II. BV)

Die jährlichen Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen. Sie dürfen ohne Nachweis von Kosten pauschal bis zur jeweiligen Höhe angesetzt werden.

Die Höhe der zugelassenen jährlichen Pauschalbeträge ab 1. Januar 2002 ergibt sich aus der Anlage zu diesem Leitfaden.

- **Mietausfallwagnis** (§ 29 II. BV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.

Da sich die zulässigen 2 v. H. auf den Gesamtbetrag der jährlichen laufenden Aufwendungen (einschließlich Mietausfallwagnis) beziehen, ist das Mietausfallwagnis auf die nach Abzug der Förderungsmittel verbleibenden jährlichen Aufwendungen rechnerisch mit 2,04 v. H. anzusetzen.

Förderungsmittel

Soweit Förderungsmittel (siehe Abschnitt B Nr. 2 - 5) für den gesamten Wohnraum gewährt werden, vermindern sich die jährlichen laufenden Aufwendungen entsprechend.

Förderungsmittel, die nur einzelnen Mietern zugute kommen, beeinflussen die Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche monatlich nicht. Sie sind den betroffenen Mietern unmittelbar vom Vermieter zu erstatten.

D. Schlussabrechnung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens muss der Bauherr der Investitionsbank Berlin eine Schlussabrechnung einreichen, die die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten ausweist. Nach Prüfung der Schlussabrechnung werden dem Bauherrn von der Investitionsbank Berlin die anerkannten Gesamtkosten mitgeteilt.

E. Mietgenehmigung nach Schlussabrechnung

Vom Bauherrn ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen, in der die nach Schlussabrechnung anerkannten Gesamtkosten und deren Finanzierung sowie die daraus resultierenden jährlichen laufenden Aufwendungen und Erträge ausgewiesen werden.

Die jährlichen laufenden Aufwendungen müssen die sich aus der Finanzierung ergebenden Kapitalkosten und die im Zeitpunkt der Aufstellung feststehenden Bewirtschaftungskosten enthalten.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist Grundlage der Mietgenehmigung der Investitionsbank Berlin (vormals Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin) sowie aller zukünftigen Mietberechnungen, die der Vermieter eigenverantwortlich durchführt.

Mietgenehmigung und Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen dem Vermieter im Original vor und können dort von Mietern eingesehen werden.

F. Änderungen

Änderung der **Gesamtkosten** (§11 II. BV)

Gesamtkosten können sich dadurch ändern, dass z. B. Grundstückänderungen (Teilverkauf, Erschließung, Nutzungsänderung), Finanzierungsänderungen (Zwischenfinanzierung, Umschuldung, Konditionsänderung, Disagiorückerstattungen) und bauliche Änderungen entstehen.

Erhöhungen von Gesamtkosten sind zu unterscheiden in solche, die

- a) aufgrund von Umständen entstehen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, z. B. Straßenausbau und Erschließung, einmalige Kosten aus marktüblichen Kapitalkostenveränderungen, Einbau von gesetzlich geforderten Einrichtungen (z. B. Heizkostenverteiler, Thermostatventile)
- b) aus baulichen Änderungen entstehen, die vom Vermieter zur besseren oder zeitgemäßen Ausstattung des Wohnobjektes vorgenommen werden oder nachhaltig Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung).

Modernisierungskosten einschließlich Nebenkosten nach § 8 II. BV dürfen den Gesamtkosten nur hinzugerechnet werden, wenn die Bewilligungsstelle (die Investitionsbank Berlin) den baulichen Änderungen zugestimmt hat. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob die Miete nach Modernisierung das allgemein zumutbare Mietniveau gleichwertiger Sozialwohnungen nicht übersteigt (siehe hierzu Seite 14 f).

Änderung der **Finanzierung** (§12 Abs. 2 - 6 II. BV)

Haben sich die Gesamtkosten zulässigerweise geändert, ist der Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten entsprechend zu ergänzen. Die Finanzierung von Mehrkosten kann durch Eigenleistungen und/oder durch Fremdmittel erfolgen.

Die Veränderung des 15 v. H. Eigenleistungsanteils von den Gesamtkosten ist zu beachten (siehe Abschnitt C).

Änderung der **laufenden Aufwendungen** (§§ 23, 30 II. BV)

Änderungen der laufenden Aufwendungen bewirken eine Änderung der genehmigten Durchschnittsmiete.

Verringerung: Bei einer Verringerung der jährlichen laufenden Aufwendungen ist vom Vermieter unverzüglich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Die Verringerung wirkt sich für den Mieter grundsätzlich mietsenkend aus. Die Mietsenkung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

Ausnahme: In den Fällen der Förderung nach Abschnitt B Nr. 2 – 5 kann eine Verringerung der Fremdkapitalkosten zur Kürzung der Förderungsmittel führen. Die vom Mieter zu tragende Miete bleibt in diesem Fall unverändert.

Erhöhung: Falls sich die jährlichen laufenden Aufwendungen aufgrund von Umständen erhöhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder durch Gesetz oder Verordnung ein höherer Ansatz zugelassen wird, kann der Vermieter eigenverantwortlich unter Einhaltung mieterpreisrechtlicher Vorschriften eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen. Die sich dann ergebende Durchschnittsmiete ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an die Grundlage für die Kostenmiete. Sie bedarf nicht der Genehmigung der Bewilligungsstelle (Investitionsbank Berlin).

Änderung der laufenden **Förderungsmittel** (§ 18 Abs. 2 II. BV)

Innerhalb der Förderungszeit ist eine regelmäßige Reduzierung der bewilligten Förderungsmittel vorgesehen. Mit der Reduzierung der laufenden Förderungsmittel ist teilweise eine Senkung der hierauf erhobenen Verwaltungskostenbeiträge und eine Erhöhung des Mietausfallwagnisses verbunden.

Sondermaßnahmen:

1. Konzept zum Abbau von Mietungerechtigkeiten im Bestand des Sozialen Wohnungsbaues (Erster Förderungsweg) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Senat von Berlin hatte im Rahmen der so genannten Mietenkonzepte beschlossen, die zuvor genannten förderungsbedingten Mietsteigerungen in den Jahren 1999 bis 2002 durch die Gewährung von weiteren Aufwendungszuschüssen zu begrenzen bzw. auszuschließen.

Mietsteigerungen, bedingt durch den planmäßigen Abbau der bewilligten Förderungsmittel, sollten nicht eintreten, wenn folgende Durchschnittsmieten (Kappungsgrenzen) - ohne Betriebskosten - ab 1. Januar 2002 überschritten worden sind:

einfache Wohnlage	4,40 EUR/m ² Wfl. mtl.
mittlere Wohnlage	4,60 EUR/m ² Wfl. mtl.
gute Wohnlage	4,60 EUR/m ² Wfl. mtl.

Die Wohnlage für das Mietobjekt ergibt sich aus dem Berliner Mietspiegel 2000 nebst Straßenverzeichnis vom 7. September 2000 (Amtsblatt für Berlin, 50. Jahrgang Nr. 41, ausgegeben zu Berlin am 7. September 2000, Seite 3341 ff.).

2. außerplanmäßige Kürzung der Förderungsmittel bzw. Zinssatzerhöhung der öffentlichen Baudarlehen in den Jahren 2004 und 2005

Neben der planmäßigen Subventionskürzung von 0,1278 EUR erfolgte ein außerplanmäßiger Abbau (bzw. eine außerplanmäßige Zinserhöhung) von 0,1722 EUR, insgesamt also 0,30 EUR/m² Wfl. mtl. Als einheitlicher Stichtag der Mieterhöhung in den Jahren 2004 und 2005 wurde jeweils der 1. April festgelegt. Das bedeutete für einige Objekte eine Verschiebung nach hinten, für den Großteil jedoch eine Vorverlegung des planmäßigen, sich am Datum der Bezugsfertigkeit orientierenden Abbautermins. Die planmäßigen Degressionen fanden in den beiden Jahren nicht statt.

In den vom Senat als besonders problematisch eingestuften 15 Wohngebieten (sog. Kategorie I-Objekte) wurde der außerplanmäßige Förderungsabbau in Höhe von 0,1722 EUR/m² Wfl. mtl. bzw. die entsprechende Zinssatzerhöhung nicht umgesetzt. Hier erfolgt lediglich die planmäßige Degression von 0,1278 EUR, und zwar ebenfalls einheitlich am 01.04.2004 und am 01.04.2005.

3. Vereinheitlichung der förderungsbedingten Mietsteigerungen ab dem Jahr 2008

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 31.10.2007 beschlossen, dass im Jahr 2008 und in den Folgejahren der planmäßige Förderungsabbau sowie die planmäßige Erhöhung der Konditionen für die IBB-Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen einheitlich auf den 01.04. des jeweiligen Jahres verlegt wurden.

4. Konzepte zur Begrenzung von Mietsteigerungen ab dem Jahr 2008

Die Kürzung bzw. Konditionsanpassung wurde zum Stichtag 01.04.2008 in einfacher und mittlerer Wohnlage jedoch nur bis zu einer preisrechtlich zulässigen Durchschnittsmiete von 5,75 EUR/m² Wfl./Monat durchgeführt. Diese Regelung galt nur für das Jahr 2008 und nicht für Objekte in guter Wohnlage.

Diese Maßnahme betraf Objekte, die

- sich in der Grund- oder Anschlussförderung befanden,
- sich in der Bedienungsphase des Aufwendungsdarlehens befanden und
- mit Aufwendungsdarlehen und / oder Aufwendungszuschüssen sowie IBB-Baudarlehen ab dem Wohnungsbauprogramm 1989 gefördert wurden.

In den vom Senat als besonders problematisch eingestuften 14 Wohngebieten (sog. Kategorie I-Objekte) beträgt die Mietobergrenze nicht 5,75 EUR, sondern 5,35 EUR/m² Wfl./Monat für die Jahre 2008 und 2009.

In den Folgejahren 2010, 2011, 2013 und 2014 bis 2017 fanden unter erneuter Aktualisierung der Gebietskulisse ebenfalls mieterhöhungsausgleichende Maßnahmen statt. Anspruch und Höhe ergaben sich anderes als bisher nun auf Basis der tatsächlich geforderten Ist-Miete für jede einzelne Wohnung. Entsprechende Bewilligungen finden somit i. d. R. keine Berücksichtigung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Darüber hinaus wurden in den Jahren 2017 und 2018 je nach aktuellem Förderstatus der einzelnen Objekte segmentspezifische Maßnahmen zur Aussetzung der förderungsbedingten Mietsteigerungen durchgeführt. Somit ist bei der überwiegenden Anzahl der Objekte die preisrechtlich zulässige Miete seit 01.01.2017 unverändert.

Änderung der Erträge

Beispiel: Ertragsansätze für Garagen, Einstellplätze und ggf. für Hobbyräume müssen sich ändern, wenn erhöhte Pauschalansätze von Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Garagen und Einstellplätze geltend gemacht werden bzw. wenn von einer Zinserhöhung auch die Herstellungskosten der Garagen, garagenähnlichen Einstellplätze oder der Hobbyräume betroffen sind.

Im Zusammenhang mit unseren Förderungsmitteln ist ein weiterer, wichtiger Hinweis mit der Bitte um Beachtung insbesondere bei der Antragstellung auf Gewährung der unter Sondermaßnahmen genannten Förderungsmittel - nur durch den Vermieter möglich - erforderlich:

Seit Beginn des Jahres 1992 sieht der Bewilligungsausschuss des Landes Berlin lageunabhängig Garagen-/Stellplatzerträge in Höhe von mindestens 100 DM / 51,13 EUR monatlich je Platz als angemessen und nachhaltig erzielbar an.

Da diese Erträge in vielen Fällen noch nicht gefordert werden, sind wir daher im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gehalten, bei künftigen Anpassungen bzw. Bewilligungen von Förderungsmitteln unabhängig von den derzeit in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten Erträgen für die Garagen bzw. garagenähnlichen Einstellplätze von einem Ertrag in Höhe von 100,- DM monatlich bzw. 51,13 EUR monatlich ab 01.01.2002 einschließlich Mietausfallwagnis auszugehen.

Sofern bereits Erträge über 100 DM bzw. 51,13 EUR monatlich ab 1. Januar 2002 einschließlich Mietausfallwagnis erzielt werden, sind diese tatsächlich erzielten Erträge gemäß § 31 II. BV in der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen und vor Ermittlung der Durchschnittsmiete von den laufenden Aufwendungen des Mietobjektes in Abzug zu bringen.

G. Allgemeine miethpreisrechtliche Hinweise

Kostenmiete (§ 8 a WoBindG, § 3 NMV 1970)

Die Kostenmiete umfasst im Einzelnen:

- die Durchschnittsmiete bzw. Einzelmiete (sogenannte Kaltmiete)
- die Umlagen (Betriebskosten und Umlagenausfallwagnis) - §§ 20 – 25 b NMV 1970 -
- die Zuschläge (z. B. Untermietzuschlag) - § 26 NMV 1970
- die Vergütungen (z. B. Garage, Stellplatz, Hobbyraum) - § 27 NMV 1970

Mieterhöhungserklärung (§ 10 WoBindG)

Mieterhöhungserklärungen bedürfen der Schriftform. Sie müssen vom Vermieter eigenhändig unterschrieben sein, außer wenn sie mit Hilfe automatischer Einrichtungen erstellt worden sind.

Die Mieterhöhungserklärung wird nur wirksam, wenn der Erhöhungsbetrag berechnet und erläutert ist. In der Erläuterung müssen die Gründe angegeben sein, die zur Erhöhung der einzelnen Aufwendungen geführt haben; außerdem sind die einzelnen Beträge aufzuführen.

Der Neuberechnung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, der die Höhe der bisherigen und neuen Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen; Letzteres setzt voraus, dass der Mieter bereits im Besitz einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ist.

Nachforderung (§ 1a WoG Bln)

Rückwirkende Mieterhöhungen sind für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unwirksam.

Auskunftspflicht des Vermieters (§ 29 NMV 1970)

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung und Zusammensetzung der zulässigen Miete zu geben und Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie sonstige Unterlagen, die eine Berechnung der Miete ermöglichen, zu gewähren. Anstelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen kann der Mieter auch Kopien davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen.

Kündigungsrecht des Mieters (§ 11 WoBindG)

Im Falle einer Mieterhöhung ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, zum nächsten Monatsende zu kündigen. Die Mieterhöhung tritt dann nicht ein. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

spezifiziert durch § 1 WoG Bln

Erhöht sich die Miete einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (abgesehen von Mieterhöhungen aus Modernisierungsmaßnahmen - § 559 BGB - und Änderungen von Betriebskosten - § 560 BGB -) um mindestens 10 v.H. oder innerhalb von vier Jahren um mindestens 15 v.H., kann der Mieter bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Mieterhöhungserklärung zugegangen ist, außerordentlich mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung kündigen. Kündigt der Mieter innerhalb dieser Frist das Mietverhältnis, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Anlage zu Seite 5
Besondere Abschreibung (§ 25 Abs. 3 II. BV)

Öfen und Herde	3 %
Einbaumöbel	3 %
Anlagen und Geräte zur Versorgung mit Warmwasser, sofern sie nicht mit einer Sammelheizung verbunden sind	4 %
Sammelheizung einschließlich einer damit verbundenen Anlage zur Versorgung mit Warmwasser	3 %
Hausanlage bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme und einer damit verbundenen Anlage zur Versorgung mit Warmwasser	0,5 % 4 %
Aufzug	2 %
Gemeinschaftsantenne	9 %
maschinelle Wascheinrichtung	9 %

**Übersicht über die aktuellen Mietobergrenzen nach Modernisierung
(siehe Ausführungen auf Seite 7):**

Wohnungsbauprogramm	Mietobergrenze (netto-kalt)	
bis einschließlich 1968	bis 31.03.2008: 4,95 EUR/m ² Wfl./Monat ab 01.04.2008: 5,00 EUR/m ² Wfl./Monat	
1969 bis 1971	keine Obergrenze	
ab 1972	bis 31.12.2006: 5,50 EUR/m ² Wfl./Monat ab 01.01.2007: 5,63 EUR/m ² Wfl./Monat * ab 01.04.2008: 5,75 EUR/m ² Wfl./Monat * 6,00 EUR/m ² Wfl./Monat *	in einfacher und mittlerer Wohnlage in guter Wohnlage

* zzgl. Einsparung durch betriebskostensenkende Maßnahmen

Übersicht über die Entwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen:

Verwaltungskosten						
	01.01.2002	01.01.2005 ¹⁾	01.01.2008 ²⁾	01.01.2011 ³⁾	01.01.2014 ⁴⁾	01.01.2017 ⁵⁾
je Wohnung	230,00 €	240,37 €	254,80 €	264,31 €	279,35 €	284,63 €
je Garage	30,00 €	31,35 €	33,23 €	34,47 €	36,43 €	37,12 €

Instandhaltungskosten						
	01.01.2002	01.01.2005	01.01.2008	01.01.2011	01.01.2014	01.01.2017
weniger als 22 Jahre	7,10 €	7,42 €	7,87 €	8,16 €	8,62 €	8,78 €
weniger als 32 Jahre	9,00 €	9,41 €	9,97 €	10,34 €	10,93 €	11,14 €
mindestens 32 Jahre	11,50 €	12,02 €	12,74 €	13,22 €	13,97 €	14,23 €
gewerbl. Wärmelief.	- 0,20 €	- 0,21 €	- 0,22 €	- 0,23 €	- 0,24 €	- 0,24 €
Aufzug	1,00 €	1,05 €	1,11 €	1,15 €	1,22 €	1,24 €
je Garage	68,00 €	71,07 €	75,34 €	78,15 €	82,60 €	84,16 €

1) + 4,50980 % 2) + 6,00375 % 3) + 3,73206 % 4) + 5,68862 % 5) + 1,88857 %

Änderung der Baualtersklassen - Übersicht:

Jahr der Mietberechnung	Bezugsfertigkeit im Jahr	Grundbetrag
2013	1981 und älter	13,22 €
	1982 - 1991	10,34 €
	ab 1992	8,16 €
2014	1982 und älter	13,97 €
	1983 - 1992	10,93 €
	ab 1993	8,62 €
2015	1983 und älter	13,97 €
	1984 - 1993	10,93 €
	ab 1994	8,62 €
2016	1984 und älter	13,97 €
	1985 - 1994	10,93 €
	ab 1995	8,62 €
2017	1985 und älter	14,23 €
	1986 - 1995	11,14 €
	ab 1996	8,78 €
2018	1986 und älter	14,23 €
	1987 - 1996	11,14 €
	ab 1997	8,78 €
2019	1987 und älter	14,23 €
	1988 - 1997	11,14 €
	ab 1998	8,78 €

Für Erläuterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Investitionsbank Berlin
Bereich Betreuung Immobilienförderung
10702 Berlin

	Telefon
Karina Hoffmann	2125-4277
Michael Stephan	2125-3722
Torsten Lohse	2125-3760
Andreas Lossau	2125-3731
Petra Binias	2125-4273
Katharina Clausewitz	2125-3787
Martina Grimm	2125-3681
Susanne Kern	2125-3850
Manuela Schultz	2125-4218

Weitere Informationen zur Investitionsbank Berlin und unseren Angeboten erhalten Sie unter **www.ibb.de** im Internet.