

Vermietung von Einliegerwohnungen bzw. zweiten Wohnungen Verfahren im geförderten Wohneigentum

Diese Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

Allgemeines	Eine Einliegerwohnung ist in der Regel zur Nutzung durch berechtigte Dritte vorgesehen.
Zweckbindung (berechtigte Dritte)	Für die Nutzung der Einliegerwohnung oder zweiten Wohnung ist eine Berechtigungsbescheinigung des Wohnungsamtes notwendig.
Vergleichsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen (A-Programm)	Die Miethöhe ergibt sich aus der Vergleichsmiete öffentlich geförderter Mietwohnungen (vgl. § 8 (3) WoBindG). Hierzu werden die Einzelmieten pro qm Wohnfläche monatlich herangezogen, die nach Art, Ausstattung und Förderjahr vergleichbar sind (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Neubaumietenverordnung NMV).
Vergleichsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen bis 1992 im B-Programm	Auch für diese Wohnungen ist die Vergleichsmiete zulässig. Sie ergibt sich nach entsprechend vergleichbar geförderten Wohnungen aus dem nichtöffentlichen Bereich (§ 18 Abs. 1 Neubaumietenverordnung NMV).
Mietpreisgestaltung	<p>Die Vergleichsmiete darf zusammen mit den Subventionen nicht den Gesamtbetrag ihrer laufenden Aufwendungen übersteigen. Sollten sich diese Aufwendungen jedoch aus Umständen steigern, die Sie nicht zu verantworten haben (Förderungsabbau / Zinsanpassung Fremdmittel), so können Sie in eigener Verantwortung eine Erhöhung der Vergleichsmiete vornehmen. Im umgekehrten Fall müssen Sie die Miete senken, wenn sich die laufenden Aufwendungen reduzieren. Die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sind einzuhalten. Bei Streitigkeiten über die Höhe der Miete entscheiden ausschließlich die Gerichte.</p> <p>Es kann vorkommen, dass die Vergleichsmiete (siehe unten) oder die bewilligte Miete zusammen mit der Förderung nicht die tatsächlichen Aufwendungen für die Wohnung decken.</p> <p>Bei Verminderung Ihres Einkommens und damit verbundener finanzieller Engpässe besteht die Möglichkeit des Übergangs zur Kostenmiete. Hierzu ist jedoch ein ausführlich begründeter Antrag bei der IBB einzureichen und eine ungestörte Erfüllung des Kapitaldienstes nachzuweisen. Derartige Mieterhöhungen sind in der Regel jedoch nur bei Mieterwechsel möglich. Im Streitfall sind etwaige Mieterhöhungen zivilrechtlich zu klären.</p>
Betriebskosten	Neben der Miete dürfen alle Betriebskosten umgelegt werden (§ 20ff. NMV in Verbindung mit § 27 II. BV). Kann keine vergleichbare Wohnung festgestellt werden, gilt der Mietsatz, der zum Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel für Mietwohnungen bestimmt wurde (§11 bzw. 18 Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung).

<p>Bewilligungsmiete</p>	<p>Für beide Wohnförderungsmodelle (A und B) können Sie unten stehender Tabelle Beispiele für Bewilligungsmieten entnehmen.</p> <table border="1" data-bbox="563 412 1417 1097"> <tr> <td colspan="3" data-bbox="563 412 1417 474">Bewilligungsmieten (Vergleichsmieten für geförderte Einliegerwohnungen im Eigenheim – ohne Betriebskosten)</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="563 474 1417 548">Maßgeblich für die Einstufung ist das Datum des Bewilligungsbescheids.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 548 847 645"></td> <td data-bbox="847 548 1134 645">öffentliche gefördert A-Programm in EUR/m² monatlich</td> <td data-bbox="1134 548 1417 645">AD/AZ gefördert B-Programm in EUR/m² monatlich</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 645 847 678">ab Mai 1985</td> <td data-bbox="847 645 1134 678">2,40</td> <td data-bbox="1134 645 1417 678">3,94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 678 847 712">Januar 1987</td> <td data-bbox="847 678 1134 712">2,71</td> <td data-bbox="1134 678 1417 712"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 712 847 745">Juli 1988</td> <td data-bbox="847 712 1134 745">2,81</td> <td data-bbox="1134 712 1417 745">4,04</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 745 847 779">Januar 1989</td> <td data-bbox="847 745 1134 779"></td> <td data-bbox="1134 745 1417 779">4,35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 779 847 813">Januar 1991</td> <td data-bbox="847 779 1134 813">3,07</td> <td data-bbox="1134 779 1417 813">4,60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 813 847 846">Januar 1992</td> <td data-bbox="847 813 1134 846">3,58</td> <td data-bbox="1134 813 1417 846">5,11</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 846 847 880">August 1992</td> <td data-bbox="847 846 1134 880">3,83</td> <td data-bbox="1134 846 1417 880">5,37</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 880 847 913">Januar 1993</td> <td data-bbox="847 880 1134 913"></td> <td data-bbox="1134 880 1417 913">4,50/6,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 913 847 947">März 1993</td> <td data-bbox="847 913 1134 947">4,09</td> <td data-bbox="1134 913 1417 947">siehe Bew.-Bescheid</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 947 847 981">September 1994</td> <td data-bbox="847 947 1134 981">4,35</td> <td data-bbox="1134 947 1417 981">siehe Bew.-Bescheid</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 981 847 1014">April 1995</td> <td data-bbox="847 981 1134 1014">4,47</td> <td data-bbox="1134 981 1417 1014">siehe Bew.-Bescheid</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 1014 847 1048">Januar 1996</td> <td data-bbox="847 1014 1134 1048">4,60</td> <td data-bbox="1134 1014 1417 1048">siehe Bew.-Bescheid</td> </tr> <tr> <td data-bbox="563 1048 847 1081">Ab August 1996</td> <td data-bbox="847 1048 1134 1081">4,65</td> <td data-bbox="1134 1048 1417 1081">siehe Bew.-Bescheid</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="563 1081 1417 1097">*bei Förderstufe über 200 % Einkommensgrenze</td> </tr> </table>	Bewilligungsmieten (Vergleichsmieten für geförderte Einliegerwohnungen im Eigenheim – ohne Betriebskosten)			Maßgeblich für die Einstufung ist das Datum des Bewilligungsbescheids.				öffentliche gefördert A-Programm in EUR/m ² monatlich	AD/AZ gefördert B-Programm in EUR/m ² monatlich	ab Mai 1985	2,40	3,94	Januar 1987	2,71		Juli 1988	2,81	4,04	Januar 1989		4,35	Januar 1991	3,07	4,60	Januar 1992	3,58	5,11	August 1992	3,83	5,37	Januar 1993		4,50/6,90	März 1993	4,09	siehe Bew.-Bescheid	September 1994	4,35	siehe Bew.-Bescheid	April 1995	4,47	siehe Bew.-Bescheid	Januar 1996	4,60	siehe Bew.-Bescheid	Ab August 1996	4,65	siehe Bew.-Bescheid	*bei Förderstufe über 200 % Einkommensgrenze		
Bewilligungsmieten (Vergleichsmieten für geförderte Einliegerwohnungen im Eigenheim – ohne Betriebskosten)																																																				
Maßgeblich für die Einstufung ist das Datum des Bewilligungsbescheids.																																																				
	öffentliche gefördert A-Programm in EUR/m ² monatlich	AD/AZ gefördert B-Programm in EUR/m ² monatlich																																																		
ab Mai 1985	2,40	3,94																																																		
Januar 1987	2,71																																																			
Juli 1988	2,81	4,04																																																		
Januar 1989		4,35																																																		
Januar 1991	3,07	4,60																																																		
Januar 1992	3,58	5,11																																																		
August 1992	3,83	5,37																																																		
Januar 1993		4,50/6,90																																																		
März 1993	4,09	siehe Bew.-Bescheid																																																		
September 1994	4,35	siehe Bew.-Bescheid																																																		
April 1995	4,47	siehe Bew.-Bescheid																																																		
Januar 1996	4,60	siehe Bew.-Bescheid																																																		
Ab August 1996	4,65	siehe Bew.-Bescheid																																																		
*bei Förderstufe über 200 % Einkommensgrenze																																																				
<p>Wohnungen, die ab 1993 im B-Programm gefördert wurden</p>	<p>Für diese Wohnungen wurde im jeweiligen Bewilligungsbescheid (Bew.-Bescheid) eine Anfangsmiete festgelegt.</p>																																																			
<p>Hinweis</p>	<p>Bezüglich einer Überprüfung der Miethöhe wenden Sie sich bitte an Beratungsunternehmen oder fachorientierte Interessenverbände.</p>																																																			
<p>Kontakt</p>	<p>Investitionsbank Berlin Bundesallee 210, 10719 Berlin Telefon: 030 / 2125 – 0 E-Mail: info@ibb.de</p>																																																			