

<p><b>I. <u>Aufgabe des bisherigen Kostenmietrechts</u></b></p> <p>Sämtliche die Kostenmiete betreffenden Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung 1970 sowie des Wohnungsbindungsgesetzes finden für Objekte des sozialen Wohnungsbaus in Berlin keine Anwendung mehr.</p>	<p>Die Regelung löst das bisherige Kostenmietrecht und ab und bestimmt, dass sämtliche die Kostenmiete betreffenden Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung, der Neubaumietenverordnung 1970 sowie des Wohnungsbindungsgesetzes für Objekte des sozialen Wohnungsbaus in Berlin keine Anwendung mehr finden. Weitere, nicht die Kostenmiete betreffende Regelungen der Bundesgesetze und Verordnungen des Bundes gelten weiter fort, wie insbesondere sämtliche bindungsrechtlichen Regelungen des Wohnungsbindungsrechts (u. a. Wohnberechtigungsschein, Freistellungen, Untermietverhältnisse und Verwaltungszwang) sowie die Regelungskreise, die nicht den Ersten Förderungsweg betreffen.</p>
<p><b>II. <u>Bestimmung höchstzulässiger Mieten; einkommensorientierte Richtsatzmieten</u></b></p> <p>(1) Zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus darf die Wohnung in einem gemäß § 6 II. WoBauG mit öffentlichen Mitteln gefördertem Objekt ab 1. April 2018 bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete gemäß Absatz 2 vermietet werden. Dies gilt für bestehende Mietverhältnisse und die Neuvermietung der Wohnung. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p> <p>(2) Die höchstzulässige Miete wird differenziert in Mietenklassen unter Berücksichtigung des energetischen Zustandes des Gebäudes und der Einkommenshöhen auf der Grundlage der in § 9 Absatz 2 WoFG geregelten Einkommensgrenzen wie folgt verbindlich festgelegt:</p> <p>a) Für Haushalte, die Grundsicherungsleistungen entsprechend den Regelungen des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch oder des Zwölften Buchs Sozialgesetzbuch oder Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz beziehen oder deren Einkommen 75 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet, wird die erste Mietenstufe festgesetzt.</p> <p>b) Für Haushalte, deren Einkommen 75 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes überschreitet und bis zu 90 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt, wird die zweite Mietenstufe festgesetzt.</p> <p>a) Für Haushalte, deren Einkommen 90 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes überschreitet und bis zu 110 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt, wird die dritte Mietenstufe festgesetzt.</p> <p>d) Für Haushalte, deren Einkommen 110 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes überschreitet und bis zu 140 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes beträgt, wird die vierte Mietenstufe festgesetzt.</p> <p>e) Für Haushalte, deren Einkommen 140 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes überschreitet, wird die fünfte Mietenstufe festgesetzt.</p>	<p><u>Absatz 1</u> legt grundsätzlich die in Absatz 2 näher konkretisierte Verpflichtung des Vermieters fest, die Wohnung sowohl im Rahmen von Bestandsmietverhältnissen als auch bei Neuvermietung der Wohnung nach Inkrafttreten des Gesetzes nur innerhalb der nachgelagert durch Rechtsverordnung festgelegten Höchstbeträge zu vermieten. Die Verpflichtung zur höchstzulässigen Miete nach Absatz 1 besteht nach Inkrafttreten der Eckpunkte im Rahmen einer umfassenden gesetzlichen Neuregelung für den Sozialen Wohnungsbau Berlins ab 1. April 2018. Hierdurch besteht sowohl für die Investitionsbank Berlin als auch die Eigentümern ein zeitlicher Spielraum für die Umsetzung der Regelung nach Inkrafttreten des Gesetzes zum 1.1.2018.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Absatz 2 konkretisiert die Basisregelung des Absatz 1. Die Regelung verfeinert das von der Expertengruppe „Sozialer Wohnungsbau“ vorgeschlagene „3-Stufen-Modell“. Die Miete wird alle zwei Jahre durch Rechtsverordnung festgelegt. Ein Mietzuschuss ist für diese Objekte nicht erforderlich, da die Mietgrenzen nach dem Einkommen ermittelt werden.</p> <p>Entgegen dem Vorschlag der Expertengruppe wird hinsichtlich der Einordnung in die oberste Mietenstufe die Berliner Einkommensgrenze von 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG herangezogen. Dies entspricht den Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (WBS). Es erschiene inkohärent und schwer zurechtfertigen, bei einem Einkommen zwischen 120 % und 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG zwar einen WBS zu erteilen, und somit von einer besonderen Schutzwürdigkeit des Wohnungssuchenden auszugehen, diesen jedoch nicht in die Miethöheregelungen entsprechend der WBS-Berechtigung mit einzubeziehen. Dem breiteren Einkommensbereich entsprechend wurde zur Vermeidung stark ungleichmäßiger Mietbelastungen die Zahl der Mietenstufen von 3 auf 5 erhöht.</p> <p>Die Bestimmung der Miethöhen der Stufen 1 bis 5 berücksichtigt die Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte bzw. der Bezieher von Transferleistungen sowie das allgemeine Mietniveau gemäß Mietspiegel.</p> <p>Die oberste Mietstufe 5 für nicht besonders schutzbedürftige Haushalte mit Einkommen von über 140 % der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG beträgt von 7,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. und orientiert sich am durchschnittlichen Mietniveau für nicht preisgebundene Bestände, die</p>

1. Stufe

2. Stufe

3. Stufe

4. Stufe

5. Stufe

Einkommen	Energieeffizienzklasse		
	bis F	G	H
SGB II/XII/bis 75 %	5,25 €	-0,25 €	-0,50 €
über 75% bis 90%	5,50 €	-0,25 €	-0,50 €
über 90% bis 110%	5,75 €	-0,25 €	-0,50 €
über 110% bis 140%	6,25 €	-0,25 €	-0,50 €
über 140%	7,00 €	-0,25 €	-0,50 €

mit den Sozialmietwohnungen vergleichbar sind: gemäß Mietspiegelerhebung 2015 beträgt die Miete für die Baualtersgruppe 1973-1990 West durchschnittlich 6,99 €/m<sup>2</sup>/mtl.

Die schutzwürdigen Haushalte zahlen entsprechend dem Abstandsgebot für Sozialwohnungen um 11 % bis 25 % unter dem allgemeinen Mietniveau liegende Mieten – gestaffelt nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Die unterste Mietstufe 1 von 5,25 €/m<sup>2</sup>/mtl. gewährleistet, dass für Grundleistungsbezieher die Miete innerhalb der aktuellen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft für Sozialmietwohnungen (Nr. 3.2/3.3 AV Wohnen) bei angemessener Wohnfläche (hohe Flächen-Grenzen der WFB 1990) voll übernahmefähig ist; hierbei sind die überdurchschnittlichen kalten Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau von rd. 2 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Entsprechendes gilt beim Wohngeld für die anrechnungsfähigen Miethöchstbeträge.

Die Mietenhöhen für Haushalte mit Einkommen über 75 % bis 90 % Einkommensgrenze § 9 WoFG (Stufe 2 5,50 €/m<sup>2</sup>), mit Einkommen über 90 % bis 110 % Einkommensgrenze § 9 WoFG (Stufe 3 5,75 €/m<sup>2</sup>) sowie Einkommen über 110 % bis 140 % Einkommensgrenze § 9 WoFG (Stufe 4 6,25 €/m<sup>2</sup>) stellen sicher, dass Haushalte bei angemessener Wohnfläche (hohe Flächen-Grenzen der WFB 1990) eine Nettokaltmietbelastung von unter 30 % haben. Insbesondere für größere Haushalte bzw. Familien ist die Nettokaltmietbelastung bei entsprechendem Einkommen und angemessener Wohnfläche spürbar niedriger als 30 %.

Die Mietbelastung wird zusätzlich begrenzt nach dem energetischen Zustand der Wohnung. Da der Großteil der inzwischen 30 bis 40 Jahre alten Sozialwohnungen hinsichtlich des energetischen Zustandes in der Energieeffizienzklasse F (bis 200 kwh je m<sup>2</sup> pro Jahr) liegt, wird hier noch kein Abschlag von der einkommensabhängigen Richtsatzmiete vorgenommen. Ein Abschlag erfolgt erst, sofern sich der energetische Zustand des Gebäudes schlechter als Energieeffizienzklasse F darstellt und in Energieeffizienzklasse G oder H liegt. Hier wird entsprechend der durchschnittlich zusätzlich anfallenden Betriebskosten ein Abschlag von 0,25 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Energieeffizienzklasse G) oder 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Energieeffizienzklasse H) vorgenommen

Zu Absatz 3:

Absatz 3 bestimmt den Anpassungsturnus für die nach Absatz 2 festgelegten höchstzulässigen Mieten; dieser beträgt zwei Jahre und berücksichtigt neben der allgemeinen Einkommensentwicklung die Entwicklung der Transfereinkommen sowie den Berliner Mietspiegel. Der Berliner Mietspiegel weist in den letzten Jahren durchschnittlich Mietsteigerungen von rd. 3 % p. a. aus. Die Anpassung soll sich jedoch auch an der maximal zulässigen jährlichen Mietsteigerung in Wohnungsbeständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von + 2,0 % p. a. orientieren. Die Anpassung erfolgt jeweils im Rahmen einer hierzu erlassenen Rechtsverordnung.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 nimmt Bezug auf das bei Einstufung in die Mietstufen 1 bis 4 gegenüber dem Vermieter nachzuweisende Einkommen. Dieses ergibt sich nicht aus dem Wohnberechtigungsschein (WBS). Daher ist für die Einstufung in die Mietstufen 1 bis 4 eine von der zuständigen Stelle ausgestellte, aktuelle Einkommensbescheinigung vorzulegen. Zur Verwaltungsvereinfachung und Entlastung der Mieterhaushalte ist bei Beziehen von Grundsicherungsleistungen und Wohngeld kein gesonderter Nachweis nach dem WoFG erforderlich.

(3) Die Mietstufen entsprechend Absatz 2 werden alle zwei Jahre unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung, der Entwicklung der Höhe der Leistungen entsprechend den Regelungen des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch, des Zwölften Buchs Sozialgesetzbuch und des Wohngeldgesetzes sowie des in Berlin jeweils anzuwendenden Berliner Mietspiegels und der Mietentwicklung in den Beständen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Rechtsverordnung bestimmt.

(4) Der Mieter hat für eine Einstufung der Miethöhe in die erste bis vierte Mietstufe gegenüber dem Vermieter seine Einkommenssituation nachzuweisen. Dies hat durch eine von der zuständigen Stelle auszustellende gesonderte Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 WoFG zu erfolgen. Für die erste Mietstufe kann als Nachweis der Berechtigung auch der Bescheid über den Bezug von Wohngeld oder Grundsicherungsleistungen entsprechend den Regelungen des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch oder des Zwölften Buchs Sozialgesetzbuch vorgelegt werden. Wird kein Einkommensnachweis vorgelegt, ist der Vermieter berechtigt, die Miete entsprechend der fünften Mietstufe zu erheben.

<p>(5) <sup>1</sup>Die Einstufung in die Mietenstufe gilt jeweils für zwei Jahre (Festlegungszeitraum).</p> <p><sup>2</sup>Sofern sich innerhalb des Festlegungszeitraumes Änderungen beim Einkommen ergeben, hat der Mieter auf Antrag den Anspruch auf die Einstufung in eine geänderte Mietenstufe, sofern die Änderung zur Absenkung um mindestens zwei Mietenstufen führt.</p> <p><sup>3</sup>Für eine weitere turnusgemäße Einstufung in die erste bis vierte Mietenstufe nach Ablauf des Festlegungszeitraums hat der Mieter gegenüber dem Vermieter einen aktuellen Nachweis nach Absatz 4 vorzulegen.</p> <p><sup>4</sup>Wird kein Einkommensnachweis vorgelegt, ist der Vermieter berechtigt, eine Miete entsprechend der fünften Mietenstufe zu erheben.</p>	<p><u>Zu Absatz 5:</u></p> <p>Absatz 5 <u>Satz 1</u> regelt die Dauer der Einstufung in die jeweilige Mietenstufe von zwei Jahren; dieser Zeitraum ist der turnusgemäße Festlegungszeitraum (Satz 1).</p> <p><u>Satz 2</u> regelt die Möglichkeit für den Mieter, im Falle der Änderung des Einkommens auf Antrag in eine verringerte Mietenstufe auch während des Festlegungszeitraums eingestuft zu werden.. Die Änderung muss hierbei <u>wesentlich</u> sein und zur Herabstufung um mindestens zwei Mietenstufen führen.</p> <p><u>Satz 3</u> bestimmt die Verpflichtung des Mieters, nach Ablauf des Festlegungszeitraums von zwei Jahren einen Nachweis nach Absatz 4 für die weitere Einstufung in eine Mietenstufe der Stufen 1 bis 4 vorzulegen. Für die Einstufung in die fünfte (höchste) Mietenstufe ist kein Nachweis erforderlich.</p> <p><u>Satz 4</u> regelt klarstellend, dass automatisch die fünfte Mietenstufe festgesetzt wird, sofern bei Wiederveranlagung vom Mieter kein entsprechender Nachweis vorgelegt wird.</p>
<p><b>III. <u>Höchstzulässige Miete für Objekte ohne Anschlussförderung</u></b></p> <p>(1) Zur Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus, darf die Wohnung abweichend von Eckpunkt II in einem Objekt ohne Anschlussförderung ab dem 1. April 2018 bis zum Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete gemäß Absatz 2 vermietet werden. Dies gilt für bestehende Mietverhältnisse ebenso wie für die Neuvermietung der Wohnung.</p> <p>(2) Die höchstzulässige Miete für Objekte, die keine Anschlussförderung erhalten haben, ist</p> <p><b><u>Alternative 1:</u></b> der nach dem im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes geltende Berliner Mietspiegel für eine hinsichtlich Größe, Ausstattung und Wohnlage gemäß Berliner <u>Mietspiegel</u> vergleichbare nicht preisgebundene Wohnung ausgewiesene <u>obere Spannenwert</u>.</p> <p><b><u>Alternative 2:</u></b> der nach dem im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes geltende Berliner Mietspiegel für eine hinsichtlich Größe, Ausstattung und Wohnlage gemäß Berliner <u>Mietspiegel</u> vergleichbare nicht preisgebundene Wohnung ausgewiesene <u>Mittelwert</u>.</p> <p><b><u>Alternative 3:</u></b> die einkommensorientierte Richtsatzmiete nach Eckpunkt II <u>plus 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.</u> - mit Härteausgleich für den Eigentümer bis oberer Spannenwert Mietspiegel, maximal bis zum ermittelten laufenden Aufwand nach Eckpunkt X.</p> <p><b><u>Alternative 4:</u></b> die einkommensorientierte Richtsatzmiete nach Eckpunkt II - mit Härteausgleich für den <u>Eigentümer</u> bis oberer Spannenwert Mietspiegel, maximal bis zum ermittelten laufenden Aufwand nach Eckpunkt X.</p>	<p><u>Zu Alternative 1 und 2:</u> Die höchstzulässige Miete wird abweichend zu Eckpunkt II für Objekte ohne Anschlussförderung gemäß Alternative 1 und 2 auf die Höhe des <u>oberen</u> (Alternative 1) oder <u>mittleren</u> (Alternative 2) Mietspiegelspannenwertes begrenzt.</p> <p><u>Zu Alternative 1:</u> Die Begründung für die Höchstgrenze des oberen Spannenwertes – und nicht dem Mittelwert - gemäß aktuellem Berliner Mietspiegel ergibt sich aus dem hieraus folgenden, vergleichsweise geringeren Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentumsposition des verfassungsberechtigten Eigentümers bzw. des Vermieters. Dies ist deshalb erforderlich, da durch Rechtsgutachten bereits im Zuge des Erlasses des Wohnraumgesetzes Berlin a. F. im Jahr 2011 festgestellt wurde, dass nach dem Wegfall der Anschlussförderung an etwaige weitere Eingriffe besonders strenge Maßstäbe anzulegen sind. Dies bedeutet, dass weitere mietbegrenzende Maßgaben für diese Objekte unter Beachtung des Gebotes der Verhältnismäßigkeit nach Streichung der Anschlussförderung (zweite Förderphase) hinsichtlich des Umfangs des Eingriffs nicht so weit gehen dürfen wie bei Objekten, die eine Anschlussförderung erhalten haben.</p> <p>Die Differenz zwischen dem oberen Spannenwert des Mietspiegels und der nach Eckpunkt II höchstzulässigen Miete wird nach Eckpunkt VII auf Antrag durch den Mietzuschuss ausgeglichen (desgleichen bei Alternative 2).</p> <p><u>Zu Alternative 2:</u> Die Alternative bedarf wegen des im Vergleich zu Alternative 1 weiterreichenden Eingriffs in die geschützte Eigentumspositionen der weiteren Prüfung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit (siehe Erläuterung zu Alternative 1).</p> <p>Die Differenz zwischen dem <u>mittleren</u> Spannenwert des Mietspiegels und der nach Eckpunkt II höchstzulässigen Miete wird nach Eckpunkt VII auf Antrag durch den Mietzuschuss ausgeglichen (desgleichen bei Alternative 1).</p> <p><u>Zu den Alternativen 3 und 4:</u> Diese Alternativen zur höchstzulässigen Miete für Wohnungen in Objekten ohne Anschlussförderung basieren direkt auf den in Eckpunkt II geregelten</p>

<p>Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>einkommensabhängigen Richtsatzmieten (5 Stufen).</p> <p>Der wirtschaftliche Ausgleich für den Eigentümer würde in beiden Alternativen über den Ausgleich der Differenz zu dem oberen Spannenwert des Mietspiegels, maximal bis zum ermittelten laufenden Aufwand nach Eckpunkt X, erfolgen. Hierbei fällt der Ausgleich in Alternative 3 geringer als der in Alternative 4 aus, da die Differenz in Alternative 3 durch den Zuschlag in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. im Vergleich zu Alternative 4 geringer ausfällt.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Absatz 3 regelt die Unwirksamkeit von Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters, die von den Absätzen 1 und 2 abweichen.</p>
<p><b>IV. Mieterhöhung</b></p> <p>(1) Mieterhöhungen sind nur bis zur höchstzulässigen Miete nach Eckpunkt II oder III oder aufgrund Änderungen der individuellen Mietstufe des Mieterhaushalts nach Eckpunkt II oder aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 11 Absatz 4 und 6 Zweite Berechnungsverordnung zulässig. § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 7 Neubaumietenverordnung 1970 finden keine Anwendung. Betriebskostenerhöhungen bleiben unberührt. Für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ist die Zustimmung der Investitionsbank Berlin erforderlich.</p> <p>(2) Liegt die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes vom Vermieter verlangte und von dem Mieterhaushalt gezahlte Miete ohne Betriebskosten (Ist-Miete netto-kalt) unterhalb der höchstzulässigen Miete nach Eckpunkt II oder III, sind jährliche Mieterhöhungen</p> <p><u>Alternative 1:</u> in Höhe von 0,1278 € pro Quadratmeter Wohnfläche / monatlich</p> <p><u>Alternative 2:</u> gemäß des in Berlin Anwendung findenden § 558 Absatz 3 BGB</p> <p>bis zum Erreichen der höchstzulässigen Mieten zulässig.</p>	<p><u>Zu Absatz 1:</u> Absatz 1 regelt die Zulässigkeit von Mieterhöhungen innerhalb der in den Eckpunkten II und III bestimmten Höchstgrenzen sowie aufgrund von Betriebskostensteigerungen oder aufgrund von Modernisierungen. Mieten können nur bis zu der Miete erhöht werden, deren jeweils gültige maximale Höhe in diesem Gesetz bestimmt ist. Die Mieterhöhungsregelungen § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 7 Neubaumietenverordnung 1970 finden keine Anwendung. Für Modernisierungsmaßnahmen ist die Zustimmung der Investitionsbank Berlin einzuholen.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Absatz 2 begrenzt die Berechtigung zur Mieterhöhung für Objekte mit und ohne Anschlussförderung, sofern die Ist-Mieten ohne Betriebskosten im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes unterhalb der höchstzulässigen Mieten gemäß Eckpunkt II (Objekte mit Anschlussförderung) oder Eckpunkt III (Objekte ohne Anschlussförderung) liegen. Erhöhungen sind während der Dauer der Anpassung jährlich</p> <p><u>Alternative 1:</u> lediglich in Höhe von 0,1278 € pro Quadratmeter Wohnfläche / monatlich, somit wie nach den bisher in Berlin anzuwendenden Förderbestimmungen, insbesondere den Wohnungsbauförderungsbestimmungen sowie den Anschlussförderungsrichtlinien, geregelten Maßgaben bis zum Erreichen der höchstzulässigen Mieten zulässig. Folglich wären hier Mieterhöhungen über mehrere Jahre bis zum Erreichen der nach Eckpunkt II oder III höchstzulässigen Miete erforderlich. Beträgt die Differenz beispielsweise 1,03 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche /monatlich, sind insgesamt <b>8 Jahre</b> mit jeweils Mieterhöhungen von jeweils 0,1278 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche /monatlich bis zum Erreichen der höchstzulässigen Miete erforderlich.</p> <p><u>Alternative 2:</u> Eine deutlich frühere Angleichung ermöglicht demgegenüber Alternative 2 bei Anwendung des allgemeinen BGB-Wohnraummietrechts in Anwendung des § 558 Absatz 3 BGB. Hier wären bei einer aktuellen Ist-Miete – netto-kalt – von 6,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche /monatlich in dem obigen Beispiel nur zwei Mieterhöhungen notwendig, um die Differenz auszugleichen (im obigen Beispiel von Alternative 1 wäre dies einmal die Mieterhöhung von 15 % = 0,9375 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche /monatlich – also bereits fast der gesamten Differenz - plus nach 3 Jahren eine weitere, kleinere Mieterhöhung von lediglich 0,0925 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche /monatlich). Alternative 2 ermöglicht somit die weitaus frühere Mietangleichung bis zu der höchstzulässigen Miete, sofern die Ist- Miete diese im</p>

<p>(3) Soweit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, dürfen diese nach Genehmigung durch die Investitionsbank Berlin ausgehend von den hierfür tatsächlich aufgewendeten Mitteln auf die Miete umgelegt werden, sofern nicht mehr als 25 % der Mieter der Modernisierung widersprechen und die Modernisierung insgesamt zu marktüblichen Konditionen durchgeführt wird. Die aufgrund der Modernisierung durchgeführte Mieterhöhung darf nicht mehr als 10 Prozent der vor Durchführung der Modernisierung zu entrichtenden Miete (netto-kalt) betragen. Bei dem durch die Modernisierung bewirkten Wechsel von der Energieeffizienzklasse G oder H nach A bis F ist vom Mieter die nach Eckpunkt II oder III höchstzulässige Miete zu zahlen.</p> <p>(4) Rückwirkende Mieterhöhungen sind unwirksam. § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 4 Absatz 8 Neubaumietenverordnung 1970 finden insoweit keine Anwendung.</p> <p>(5) Die Mieterhöhung ist vom Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich zu erklären; die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung hinsichtlich der Zulässigkeit nach Absatz 1 erläutert ist. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Wird die Erklärung bereits vor dem Zeitpunkt abgegeben, von dem an das erhöhte Entgelt nach den dafür maßgebenden Vorschriften zulässig ist, so wird sie frühestens von diesem Zeitpunkt an wirksam.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes unterschreitet.</p> <p>zulässig. Die Regelung schützt somit die Mieterhaushalte vor gegebenenfalls hohen Mieterhöhungen, sofern die bisher gezahlten Mieten unterhalb der höchstzulässigen Mieten nach diesem Gesetz liegen. Die Differenz darf von dem Vermieter somit nicht in einem Betrag bis zu der höchstzulässigen Miete durch eine einmalige Mieterhöhung ausgeglichen werden. Vielmehr ist die Angleichung bis zu der höchstzulässigen Miete in verträglichen Schritten durchzuführen, die auch der bisherigen Fördersystematik in Berlin entspricht.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Absatz 3 begrenzt die Höhe der Modernisierungsumlage einerseits auf die für die Durchführung der Maßnahme tatsächlich aufgewendeten Mittel und zudem auf maximal 10 Prozent der sich hieraus ergebenden Mietsteigerung gegenüber der vor Modernisierung zu entrichtenden Miete (netto-kalt). Voraussetzung ist neben der Genehmigung der Maßnahme durch die IBB, dass nicht mehr als 25 % der Mieter der Modernisierung widersprechen. Ist dies nicht der Fall, ist die ganz überwiegende Zahl der wohnenden Mieter mit der Durchführung der sie betreffenden Modernisierung einverstanden.</p> <p>Satz 3 bestimmt, dass bei Wechsel von der Energieeffizienzklasse G oder H nach F oder besser, lediglich die höchstzulässige Richtsatzmiete – ohne Modernisierungsumlage - zu zahlen ist, da in diesen bisher energetisch schlecht ausgestatteten Objekten vergleichsweise hohe warme Betriebskosten angefallen sind. Hier soll sich die modernisierungsbedingte Betriebskosteneinsparung - ungeschmälert durch die Modernisierungsumlage - auf die Warmmiete auswirken. Bei – vor sowie nach erfolgter Modernisierung – vergleichsweise durchschnittlich (Energieeffizienzklasse F) bis gutem (Energieeffizienzklasse E oder besser) energetischem Zustand ist auch der Modernisierungszuschlag von bis zu + 10 % zu zahlen.</p> <p><u>Zu Absatz 4:</u> Im Gegensatz zu den bisher Anwendung findenden Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes und der Neubaumietenverordnung 1970, die auch rückwirkende Mieterhöhungen zulassen, bestimmt Absatz 3 die Unzulässigkeit rückwirkender Mieterhöhungen. Die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Bestimmungen des § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes und des § 4 Absatz 8 der Neubaumietenverordnung 1970 finden daher keine Anwendung mehr.</p> <p><u>Zu Absatz 5:</u> Absatz 5 regelt das Verfahren und das Wirksamwerden der Mieterhöhungserklärung. Verfahren und Fristen entsprechen dem § 10 Abs. 1, S. 2 und § 10 Abs. 2 S. 1 und 2 Wohnungsbindungsgesetz.</p> <p><u>Zu Absatz 6:</u> Absatz 4 regelt die Unwirksamkeit von Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 abweichen.</p>

<p><b>V. <u>Kündigungsrecht des Mieters</u></b></p> <p>(1) <u>Alternative 1:</u> Der Mieter ist im Falle einer Erklärung des Vermieters berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.</p> <p><u>Alternative 2:</u> Der Mieter ist im Falle einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters berechtigt, das Mietverhältnis bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Monat, in dem die Erklärung zugegangen ist (Überlegungsfrist), mit Wirkung bis spätestens zum Ablauf des sechsten Monats nach Zugang der Erklärung zu kündigen.</p> <p>(2) Kündigt der Mieter nach Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.</p> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p><u>Zu Absatz 1:</u> Absatz 1 – Alternative 1 - entspricht vom Regelungsinhalt § 11 Wohnungsbindungsgesetz, der im Falle von Mieterhöhungen nach § 10 Wohnungsbindungsrecht Mietern ein besonderes Kündigungsrecht einräumt.</p> <p>Alternative 2 – entspricht der Regelung des § 1 Wohnraumgesetz Berlin a. F. mit den dort geregelten großzügigeren Fristen, wonach dem Mieter im Falle des Zugangs einer Mieterhöhungserklärung insgesamt bis zu sechs Monate (drei Monate Überlegungsfrist plus bis zu drei Monate Kündigungsfrist) Fristen bis zum Auszug aus der Wohnung verbleiben. Alternative 2 enthält gegenüber § 1 Wohnraumgesetz Berlin a. F. nicht mehr die Voraussetzung, dass sich die Miete aufgrund der Mieterhöhungserklärung des Vermieters um mindestens 10 % bzw. mindestens 15 % innerhalb von vier Jahren erhöht haben muss. Die Regelung zu Alternative 2 greift somit auch bei geringeren Mieterhöhungen und räumt dem Mieter im Rahmen der gegenüber Alternative 1 deutlich verlängerten Fristen bei vorliegender Mieterhöhungserklärung in jedem Fall das Kündigungsrecht mit vorgeschalteter Überlegungsfrist ein.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Absatz 2 schließt für Kündigungen nach Absatz 1 die Pflicht zur Zahlung der Mieterhöhung aus (entsprechend dem bisher gültigen § 11 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz).</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Absatz 2 regelt die Unwirksamkeit von Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichen entsprechend dem bisher gültigen § 11 Abs. 3 Wohnungsbindungsgesetz.</p>
<p><b>VI. <u>Hinweispflichten des Vermieters</u></b></p> <p>Der Vermieter hat in der Mieterhöhung auf den Wortlaut der in den Eckpunkten II – IV enthaltenen Regelungen zur Begrenzung der Miete hinzuweisen.</p>	<p>Die Regelung entspricht dem Vorschlag der Expertengruppe „Sozialer Wohnungsbau“ und gewährleistet die Information der Mieterinnen und Mieter zu den sie betreffenden Regelungen dieses Gesetzes zur Miete – insbesondere zu deren Begrenzung.</p>
<p><b>VII. <u>Mietzuschuss für Haushalte in Sozialwohnungen ohne Anschlussförderung</u></b></p> <p>(1) Mieterhaushalte mit einem Einkommen bis zu 140 Prozent der Einkommensgrenze gemäß § 9 Absatz 2 WoFG und einer Miete bis zur Höchstgrenze gemäß Eckpunkt III haben vorbehaltlich nachstehender Regelungen auf Antrag Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete.</p>	<p><u>Zu Absatz 1:</u> Absatz 1 regelt grundsätzlich den Anspruch von Haushalten in Objekten des Sozialen Wohnungsbaus, für die keine Anschlussförderung (zweite Förderphase über 15 Jahre) gewährt wurde. Mietzuschussberechtigt sind hiernach alle Mieter in diesen Objekten, deren Einkommen 140 % der Bundeseinkommensgrenze nicht überschreitet. Die Antragstellung obliegt dem Mieter.</p> <p>Der Mietzuschuss gleicht die Differenz zwischen den Stufen eins bis vier der festgesetzten Miete nach dem in Eckpunkt II geregelten, höchstzulässigen Mieten und maximal dem Mietspiegeloberwert (höchstzulässige Miete gemäß Eckpunkt III) aus.</p>

(2) Der Anspruch besteht höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen. Folgende Wohnflächen sind angemessen

- a) 50 m<sup>2</sup> bei einem Einpersonenhaushalt,
- b) 65 m<sup>2</sup> bei einem Zweipersonenhaushalt,
- c) 80 m<sup>2</sup> bei einem Dreipersonenhaushalt,
- d) 90 m<sup>2</sup> bei einem Vierpersonenhaushalt,
- e) zusätzlich 12 m<sup>2</sup> für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In begründeten Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die Höhe des Zuschusses beträgt die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Mietenstufe, die nach Eckpunkt II dem Einkommen des Mieterhaushalts entspricht.

(4) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 3, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttokaltmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(5) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

- a) alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
- b) Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,
- c) Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt dem gegenüber entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(6) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

Durch den Mietzuschuss ist die tatsächliche Miete der Mieter mit Einkommen bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze auf dieselbe Höhe begrenzt wie die von Mietern, in Wohnungen, die Anschlussförderung erhalten haben. Zugleich ist die Rentabilität des Objektes durch Festlegung der höchstzulässigen Miete auf den Mietspiegeloberwert weitgehend gesichert. Sollte sich im Einzelfall dennoch eine Unterdeckung ergeben, kann der Vermieter einen Eigentümerzuschuss nach Eckpunkt IX beantragen.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 begrenzt den Mietzuschuss auf eine maximal zulässige Quadratmeterzahl. Überschreitet die betroffene Wohnung die maximal zulässige Quadratmeterzahl, hat der Mieter für die Größendifferenz, höchstens die höchstzulässige Miete zu zahlen. Die Quadratmeterzahlen entsprechen im Wesentlichen den Regelungen der bei Bewilligung der Objekte zu Grunde liegenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB 1977 und 1990 - sowie den Mietzuschussvorschriften 2016.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 regelt die Höhe des Mietzuschusses im Verhältnis zur tatsächlichen Miete sowie den in Eckpunkt II bestimmten, einkommensabhängigen vier Mietenstufen.

Zu Absatz 4:

Absatz 4 begrenzt die Höhe des Mietzuschusses für Leistungsempfangende nach SGB II oder SGB XII auf den Betrag, der vom Leistungsträger nicht übernommen wird. Doppelförderungen nach SGB II oder XII und Zahlung von Mietzuschüssen nach diesem Gesetz werden hierdurch vermieden.

Zu Absatz 5:

Absatz 5 regelt die Informations- und Mitwirkungspflichten für die Haushalte mit Anspruch auf Mietzuschuss sowie die Sanktionsregelung in Satz 2 für Mieter, die diesen Verpflichtungen nicht nachkommen. In diesem Fall kann der Mietzuschuss ganz oder teilweise versagt werden.

Zu Absatz 6:

Absatz 6 trifft Regelungen bei Aufhebung des Bewilligungsbescheides für den Mietzuschuss. Der ursprünglich festsetzende Verwaltungsakt für den Mietzuschuss ist hiernach – ebenfalls durch Verwaltungsakt – aufzuheben, in der Regel durch einen Aufhebungsbescheid.

<p>(7) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regelt eine Verwaltungsvorschrift der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 6 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen.</p>	<p><u>Zu Absatz 7:</u> Satz 1 bestimmt, dass Einzelheiten zum Verfahren durch Verwaltungsvorschrift geregelt werden können; diese erlässt die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung. Satz 2 bestimmt als Kompetenzregelung die Zulässigkeit der Übertragung der Aufgaben nach Absatz 1 bis 6 im Zusammenhang mit der Bewilligung von Mietzuschuss auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung, die jedoch der Fachaufsicht unterliegen müssen.</p>
<p><b>VIII. <u>Bedienung der Förderdarlehen</u></b></p> <p>(1) Die Verzinsung der Aufwendungsdarlehen beträgt 0,5% p. a. Der im Rahmen der Bedienung der Aufwendungsdarlehen zu leistende Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5% p. a. vom jeweiligen Restkapital des Aufwendungsdarlehens, mindestens 0,5 % p. a. von 20 % des Darlehensursprungskapitals. Die Tilgung des Aufwendungsdarlehens beträgt 2% p. a.</p> <p>(2) Die Bedienung der Förderdarlehen (Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen der Investitionsbank Berlin – IBB-Baudarlehen) setzt ein, wenn sich aus der Aufwandsberechnung (Eckpunkt X) ein Überschuss ergibt.</p> <p>(3) Bei Objekten, die ab dem Wohnungsbauprogramm 1989 mit zinsverbilligten Baudarlehen der Investitionsbank Berlin (IBB-Baudarlehen) und ergänzenden Aufwendungshilfen gefördert wurden, wird die Verzinsung des IBB-Baudarlehens zum nächstmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum Zinsbindungsende, auf den dann gültigen marktüblichen Zinssatz festgelegt. Der zu leistende Verwaltungskostenbeitrag für das IBB-Baudarlehen beträgt 0,5% p. a. vom jeweiligen Restkapital des IBB-Baudarlehens, mindestens 0,5 % p. a. von 20 % des Darlehensursprungskapitals. Der vertraglich vereinbarte Tilgungssatz für das IBB-Baudarlehen bleibt unverändert.</p>	<p><u>Zu Absatz 1:</u> Absatz 1 regelt die Bedienung der Aufwendungsdarlehen, wobei durch die gesetzliche Neuregelung die bisherige Überschussermittlung sowie die turnusmäßige Anhebung der Verpflichtungsmiete nach den bisher anzuwendenden Anschlussförderungsrichtlinien 1988, 1993 und 1996 außer Kraft gesetzt werden. Die Verzinsung des Aufwendungsdarlehens beträgt hierbei 0,5 % p. a.; die Tilgung 2,0 % p. a. und der Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5 % p. a., wobei die Regelung zur Höhe des Verwaltungskostenbeitrages der in den Anschlussförderungsrichtlinien getroffenen Regelung entspricht.</p> <p><u>Zu Absatz 2:</u> Absatz 2 bestimmt den Zeitpunkt, an dem die Bedienung der Förderdarlehen einsetzt. Dieser setzt ein, sobald sich nach der Aufwandsberechnung gemäß Eckpunkt X ein Überschuss ergibt.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Absatz 3 trifft die von Absatz 1 abweichende Sonderregelung für die Höhe der Bedienung des IBB-Baudarlehens. Hier wird die Verzinsung zum nächst möglichen Zeitpunkt auf das dann jeweils marktübliche Zinsniveau festgelegt. Die Regelung zum Verwaltungskostenbeitrag entspricht mit 0,5 % p. a. der für die Aufwendungsdarlehen. Die in Satz 3 getroffene Regelung zur Tilgung ist wiederum abweichend und basiert auf der zum Tilgungssatz vertraglich getroffenen Vereinbarung.</p>
<p><b>IX. <u>Eigentümerzuschuss (Härtefallregelung)</u></b></p> <p>(1) Soweit der Aufwand gemäß Eckpunkt X zulässigen Mieteneinnahmen übersteigt, bewilligt die Investitionsbank Berlin auf Antrag des Eigentümers auf Grundlage eines Beschlusses des Bewilligungsausschusses im Rahmen der Härtefallregelung einen Zuschuss in Höhe der Differenz zugunsten der betroffenen Eigentümer. Die zulässigen Mieteneinnahmen stellen hierbei die jeweils rechtlich zulässigen und maximal erzielbaren Mieteneinnahmen dar. Diese richten sich nach der Struktur der Mieterschaft zum Zeitpunkt der Antragsstellung. Sollten die Mieteneinnahmen sich aufgrund von Veränderungen der Mieterschaft im Bewilligungszeitraum höher oder niedriger als zu Grunde gelegt entwickeln, so sind entsprechende Abweichungen auszugleichen. Der Zuschussempfänger ist auf mögliche Ausgleichszahlungen in der Bewilligung hinzuweisen. Die Einzelheiten des Verfahrens und der Auszahlungsmodalitäten regelt eine Verwaltungsvorschrift der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.</p>	<p><u>Zu Absatz 1:</u> Absatz 1 regelt im Rahmen der Härtefallregelung den Anspruch des Eigentümers auf Ausgleich der Differenz, sofern der laufende Aufwand nach Eckpunkt X die nach diesem Gesetz festgelegten Mieterträge (höchst zulässige Mieten – siehe Eckpunkte II – IV) übersteigt. Die Regelung ist wegen des die Mieten begrenzenden Eingriffs in die grundrechtlich geschützte Eigentumsposition der Grundstückseigentümer jedenfalls in den Fällen erforderlich, in denen die mit diesem Gesetz neu festgelegten Vorgaben für höchstzulässige Mieten und angemessene Aufwandspositionen zu laufenden wirtschaftlichen Unterdeckungen führen. Diese Unterdeckungen sind durch den Eigentümerzuschuss auszugleichen.</p>



<p>(2) Bei der Ermittlung eines Eigentümerzuschusses für Objekte ohne Anschlussförderung werden die Mieteinnahmen bis zum oberen Spannenwert des Mietspiegels berücksichtigt.</p> <p>(3) Der Eigentümerzuschuss nach Absatz 1 wird jeweils für die Dauer von zwei Jahren bewilligt (Bewilligungszeitraum). Auf Antrag des Eigentümers erfolgt nach Ablauf des Bewilligungszeitraums die Neuberechnung durch die Investitionsbank Berlin. Die Neuberechnung nach Satz 2 erfolgt auf Antrag des Eigentümers auch während des Bewilligungszeitraums, sofern sich die Wirtschaftlichkeit des Objektes verschlechtert hat und die Höhe des bewilligten Eigentümerzuschusses zum Ausgleich weiterer während der Dauer des Bewilligungszeitraums entstehender wirtschaftlicher Unterdeckungen nicht ausreicht.</p> <p>(4) Wer einen Zuschuss beantragt oder erhält, hat</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,</li> <li>Änderungen in den Verhältnissen, die für den Zuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,</li> <li>Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen,</li> <li>auf Verlangen der Investitionsbank Berlin Umfinanzierungen vorzunehmen, sofern diese wirtschaftlich zumutbar sind.</li> </ol> <p>(5) Absatz 3 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Zuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Zuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Absatz 3 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, so kann die Investitionsbank Berlin ohne weitere Ermittlungen den Zuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Zuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten nach den Absätzen 3 und 4 enthalten.</p> <p>(6) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Zuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheides verbunden werden.</p>	<p><u>Zu Absatz 2:</u> Absatz 2 trägt der mit der <u>Alternative 1</u> zu Eckpunkt III (höchstzulässige Miete in Objekten ohne Anschlussförderung) vorgeschlagenen Regelung Rechnung, wonach die Differenz zwischen höchstzulässiger Miete und dem oberen Spannenwert des Mietspiegels auf Antrag durch den Mietzuschuss nach Eckpunkt VII ausgeglichen wird.</p> <p>Hierzu ist einerseits festzustellen, dass die Bindung an den <u>oberen</u> Spannenwert dem Vermieter einerseits genügend wirtschaftlichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Miethöhe auf einem vergleichsweise hohen Niveau belässt und ein Härteausgleich oberhalb des oberen Spannenwertes daher im Ergebnis eine nicht notwendige Übersubventionierung darstellte. Eigentümerzuschüsse werden infolge dessen bei Mieten oberhalb des oberen Spannenwertes des Berliner Mietspiegels nicht gewährt.</p> <p><u>Zu Absatz 3:</u> Absatz 2 bestimmt den Bewilligungszeitraum für den Eigentümerzuschuss von jeweils zwei Jahren sowie die Verpflichtung der IBB, nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes auf Antrag des Eigentümers eine Neuberechnung vorzunehmen. Die Verpflichtung zur Neuberechnung besteht auf Antrag des Eigentümers auch, sofern sich die wirtschaftliche Situation des Objektes während des Bewilligungszeitraumes weiter verschlechtert und der festgesetzte Eigentümerzuschuss für den Grundstückseigentümer aufgrund der eingetretenen weiteren wirtschaftlichen Unterdeckungen nicht weiter zumutbar ist.</p> <p><u>Zu Absatz 4:</u> Absatz 3 regelt die Auskunfts- und Informationspflichten der Verfügungsberechtigten im Rahmen der Beantragung des Eigentümerzuschusses.</p> <p><u>Zu Absatz 5:</u> Absatz 4 verweist im Rahmen der Beantragung sowie der Erstattungspflicht auf die in Absatz 3 vorgesehene Mitwirkungsverpflichtung. Nach Satz 1 kann die Bewilligung des Zuschusses bei mangelnder Mitwirkung widerrufen und ganz oder teilweise eingestellt werden. Satz 2 legt fest, dass bereits der Bewilligungsbescheid einen Hinweis auf die Mitwirkungspflichten nach den Absätzen 3 und 4 enthält.</p> <p><u>Zu Absatz 6:</u> Absatz 5 regelt das Verfahren bei Widerruf und Aufhebung des Bewilligungsbescheides über den Eigentümerzuschuss.</p>

**X. Aufwandsberechnung**

- (1) Objekte, die von der Begrenzung der Miethöhe nach §§ 3, 4 und 6 betroffen sind, werden einer Aufwandsberechnung durch die Investitionsbank Berlin unterzogen, sofern diese für die Berechnung der Bedienung des Förderdarlehens nach Eckpunkt VIII oder des Eigentümerzuschusses gemäß Eckpunkt IX erforderlich ist. In ihr sind die laufenden Aufwendungen zu ermitteln und den erzielbaren Erträgen gegenüber zu stellen.
- (2) Im Rahmen der Aufwandsberechnung sind die Verhältnisse bei Inkrafttreten dieses Gesetzes auf der Grundlage der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung für die geförderten Wohnungen einschließlich der geförderten Garagen- und Stellplätze, maximal die ursprünglich von der Investitionsbank Berlin anerkannten Gesamtkosten zugrunde zu legen. Bauliche Änderungen und Modernisierungen, die von der IBB genehmigt wurden, werden berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt werden im Rahmen von Finanzierungsänderungen anfallende Kosten und Gebühren.
- (3) Bei Grundstückserwerb nach erstmalig erfolgter Bewilligung im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau sind Kosten in Höhe des Kaufpreises zuzüglich maximal 15 % Erwerbsnebenkosten auf Nachweis des Eigentümers, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Gesamtkosten, ansetzbar.
- (4) Im Rahmen der Aufstellung der Aufwandsberechnung sind folgende laufende Aufwendungen zu berücksichtigen:
- Fremdkapitalkosten gemäß § 21 Absatz 1 Zweite Berechnungsverordnung, namentlich Zinsen,
  - Eigenkapitalverzinsung in Höhe des durch Rechtsverordnung nach Satz 2 jeweils bestimmten Betrages,
  - Tilgung der Fremdmittel nach Buchstabe a), wobei der anerkennungsfähige Höchstbetrag der Tilgung nach Neukonditionierung nach Inkrafttreten des Gesetzes auf maximal 1,5 Prozent p. a. begrenzt ist,
  - Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung,

**Zu Absatz 1:**

Absatz 1 regelt die Verpflichtung der Investitionsbank Berlin (IBB) zur Durchführung der Aufwands- und Ertragsberechnung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4. Diese Berechnung bildet die Grundlage für die Ermittlung

- der Bedienung des Förderdarlehens - Eckpunkt VIII,
- der Höhe des Eigentümerzuschusses – Eckpunkt IX.

Die Aufwandsberechnung wird daher von der IBB durchgeführt, sofern die Berechnung im Einzelfall erforderlich ist.

**Zu Absatz 2:**

Absatz 2 Satz 1 bestimmt, dass die Aufwandsberechnung nach Absatz 1 auf der Grundlage der Verhältnisse im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes durchgeführt wird. Maßgeblich sind maximal die von der IBB anerkannten Gesamtkosten, die sich aus der letzten von der IBB genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben. Satz 2 regelt die Berücksichtigung von Kosten für bauliche Änderungen und Modernisierungen im Rahmen der Aufwandsberechnung, sofern diese von der IBB zuvor genehmigt wurden. Satz 3 regelt die Berücksichtigung von Kosten und Gebühren im Rahmen der Aufwandsberechnung, die bei Finanzierungsänderungen anfallen, z. B. Agio, Disagio und sonstige einmalige Gebühren bei Umfinanzierung.

**Zu Absatz 3:**

Absatz 3 bestimmt die Höhe des Kaufpreises nach Verkauf – zuzüglich maximal 15 % Nebenkosten – als die im Rahmen der Aufwandsberechnung nach Absatz 1 und 2 zulässige Obergrenze. Der ansetzbare Aufwand nach Erwerb wird ferner in Höhe der ursprünglich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesenen Gesamtkosten begrenzt. Absatz 3 schließt ferner im Fall des Grundstücksverkaufes nach ursprünglicher Bewilligung der Fördermittel den Kaufpreis als ansetzbaren Aufwand ein, der von dem aktuellen Grundstückseigentümer gezahlt wurde. § 4a Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) findet insofern keine Anwendung. Damit wird im Fall eines Grundstückserwerbs der sogenannte „Einfrierungsgrundsatz“ nach § 4a II. BV für Fälle mit unter den Gesamtkosten liegenden Erwerbskosten abgeschafft. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für den Grundstückskauf tatsächlich aufgewendeten Kosten die im Rahmen der Aufwandsberechnung ansetzbaren Kosten entsprechend begrenzen.

**Absatz 4:**

Absatz 4 regelt die in der Aufwandsberechnung im Einzelnen zulässigen Ansätze. Diese entsprechen

- für die Fremdkapitalkosten nach Buchstaben a) und c) den aktuell tatsächlich anfallenden Annuitäten aus Zins und Tilgung für die Fremdmittel, wobei die Tilgung den bisherigen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Ansatz für die Abschreibung ersetzt und im Fall von künftigen Neukonditionierungen nach Inkrafttreten des Gesetzes auf maximal 1,5 % p. a. begrenzt ist,

- e) Instandhaltungspauschale in Höhe von bis zu 150 % des gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung zulässigen Betrages auf Nachweis des Eigentümers; hierzu haben die Eigentümer den aktuellen Instandhaltungsbedarf sowie die Instandhaltungsmaßnahmen der letzten fünf Jahre nachzuweisen
- f) der planmäßige Kapitaldienst für die Aufwendungsdarlehen nach Einsetzen der Bedienung,
- g) der planmäßige Kapitaldienst für das IBB-Baudarlehen.

Die Höhe der Eigenkapitalverzinsung nach Buchstabe b) wird durch die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung durch Rechtsverordnung geregelt. Sie darf 4 Prozent nicht überschreiten.

Die Aufwandspositionen nach den Buchstaben a) bis c) beinhalten auch die im Rahmen der von der IBB genehmigten Modernisierung aufgewendeten Mittel.

*Hinsichtlich der Anerkennung von Geschäftsführungskosten als gesonderter Aufwandsposition wird von der IBB ein Vorschlag erarbeitet, für welche Eigentümergruppen bzw. Gesellschaftsformen und in welcher Höhe Geschäftsführungskosten diskriminierungsfrei unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes anerkannt werden sollten (**laufender Prüfauftrag IBB**)*

b) der Eigenkapitalverzinsung – gemäß Satz 2 von maximal 4 % p. a., festgesetzt durch Rechtsverordnung der zuständigen Senatsverwaltung. Die Eigenkapitalverzinsung wird hiernach in Höhe des aktuellen Basiszinssatzes der Deutschen Bundesbank (aktuell: - 0,88 % p. a.) gemäß § 247 BGB plus 2,0 % p. a. festgelegt werden.

d) die Verwaltungskostenpauschale zu Buchstabe d) entspricht den Regelungen der II. BV,

e) die Instandhaltungspauschale nach Buchstabe e) wird gegenüber dem nach der II. BV zugelassenen Ansatz um bis zu 50 % erhöht, sofern der Eigentümer die bisher durchgeführten Instandsetzungen in den letzten fünf Jahren sowie die aktuell darüber hinaus notwendigen Instandhaltungen gegenüber der IBB nachweist. Grundsätzlich sind für die inzwischen 20 bis 50 Jahre alten Objekte des Sozialen Wohnungsbaus aufgrund deren Baualters insgesamt durchschnittlich höhere Instandhaltungsnotwendigkeiten anzunehmen, als diese für neu errichtete und geförderte Wohngebäude erforderlich wären.

f) und g) die in Eckpunkt VIII für die Aufwendungsdarlehen und die IBB-Baudarlehen geregelte Bedienung der Förderdarlehen.

Satz 3 regelt klarstellend, dass auch die vom Fördernehmer aufgewendeten Mittel für die von der IBB zuvor genehmigte Modernisierungsmaßnahme Bestandteil der Aufwandspositionen für die Fremd- und Eigenmittel sind.

## **XI. (Nochmalige) Verlängerung der Nachbindungsfristen**

- (1) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung nach dem (einsetzen: Datum Senatsbeschluss) vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 16 Absatz 1 des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 14. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt wären (Nachwirkungsfrist).
- (2) Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung abweichend von § 15 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b des Wohnungsbindungsgesetzes als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbestimmungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des 15. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung.
- (3) Allgemeine Freistellungen nach § 30 Absatz 2 WoFG sind ausgeschlossen. Dies gilt auch im Rahmen von Kooperationsverträgen.

### Zu Absatz 1:

Absatz 1 entspricht § 11a Wohnraumgesetz Berlin a. F. mit der Maßgabe, dass die im Rahmen des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes von 10 auf 12 Jahre verlängerte Nachbindungsfrist bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des öffentlichen Förderdarlehens nochmals moderat auf nunmehr 14 Jahre verlängert wird. Die Zulässigkeit der nochmaligen Verlängerung der Nachbindungsfrist wird mit der weiter andauernden Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes begründet. Diese Entwicklungen können in den letzten zwei Jahren von 2014 bis 2016 als gegeben erachtet werden. Die weitere Verlängerung des Nachbindungszeitraumes von 12 auf nunmehr 14 Jahre ist somit zulässig. Die Regelung betrifft vorzeitige Rückzahlungen nach dem Datum des Senatsbeschlusses zu dem Gesetz.

### Zu Absatz 2:

Absatz 2 bestimmt die Dauer der Nachbindungsfrist bei vorzeitiger Rückzahlung des Förderdarlehens nach Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages. Die Nachbindungsfrist bemisst sich hierbei an dem planmäßigen Tilgungsauslauf des Förderdarlehens, sie beträgt maximal 15 Jahre.

### Zu Absatz 3:

Absatz 3 korrespondiert mit Artikel I - § 11a Absatz 4 WoG Bln a. F., wonach keine allgemeinen Freistellungen zulässig sind.

**XII. Inkrafttreten; Außerkrafttreten; gestaffeltes Inkrafttreten**

(1) Die Eckpunkte sollen im Rahmen einer umfassenden gesetzlichen Neuregelung für den Sozialen Wohnungsbau Berlins vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 am 1. April 2018 in Kraft; gleichzeitig tritt das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin – WoG Bln) vom 1. Juli 2011 (GVBl. S. 319), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) außer Kraft.

(2) Inkrafttreten

a) für Objekte , denen vor Inkrafttreten der Neuregelung Fördermittel zum Aussetzen des planmäßigen Förderabbaus bewilligt wurden oder bei denen auf eine planmäßige erhöhte Bedienung der Förderdarlehen verzichtet wurde,

b) für Objekte ohne Anschlussförderung

am 1. April 2018.

*Hinsichtlich der Bestimmung der exakten Zeitpunkte des Inkrafttretens für einzelne Segmente wird von der IBB ein Vorschlag entwickelt, der Umfang und Dringlichkeit der Fördersegmente berücksichtigt (**laufender Prüfauftrag IBB**).*

Hinweis: Vorrangiges Inkrafttreten der Objekte, bei denen eine Aussetzung der Degression bewilligt wurde und für Objekte ohne Anschlussförderung.

**Zu Absatz 1:**

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten der Eckpunkte im Rahmen einer umfassenden gesetzlichen Neuregelung (neues Stammgesetz / Wohnraumgesetz Berlin) sowie das hiermit verbundene Außerkrafttreten des WoG Bln a. F. am 1. April 2018.

**Zu Absatz 2:**

Die Absätze 2 regelt das gestaffelte Inkrafttreten des Gesetzes für verschiedene Fördersegmente oder Wohnungsbauprogrammjahre.

Für die rechtliche Durchsetzbarkeit des Gesetzes ist es erforderlich, mögliche Insolvenzen der Eigentümer aufgrund der vorzunehmenden Mietsenkungen zu verhindern. Die zeitnahe Berechnung der Härtefälle ist daher Voraussetzung für die Umsetzung des Gesetzes. Insofern ist das gestaffelte Inkrafttreten des Gesetzes erforderlich, um die zeitnahen, von der IBB vorzunehmenden Berechnungen für die Eigentümer zu gewährleisten.

Zuerst tritt auch bei gestaffeltem Inkrafttreten des Gesetzes für einzelne Fördersegmente die Neuregelung zuerst für die Objekte in Kraft, für die in der Vergangenheit die Aussetzung der Degression, d. h. die Aussetzung der förderrechtlich zulässigen Mieterhöhungen bewilligt wurde. Dies deshalb, um das Nachholen der ausgesetzten Degression zum 1. April 2018 mit entsprechenden Mieterhöhungen zu vermeiden. Zudem tritt die Neuregelung am 1. April 2018 für Objekte ohne Anschlussförderung in Kraft.