

Wann hilft das Amt Mieterinnen und Mietern?

1. Wenn Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter Sie nicht bis zum 23.04.2020 informiert.
2. In allen Fällen, in denen Vermieterinnen oder Vermieter nicht oder falsch informieren.
3. Wenn Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter eine zu hohe (verbotene) Miete von Ihnen fordert.
4. Ab 23.11.2020, wenn Ihre Miete überhöht ist und nicht abgesenkt wird.

Welche Anträge kann ich wo stellen?

Dienstleistungen für Mieterinnen und Mieter online und vor Ort:

- Feststellung und Durchsetzung der zulässigen Miethöhe (beim Bezirksamt)
- Durchsetzung der Auskunftspflicht einer Vermieterin oder eines Vermieters (beim Bezirksamt)
- Ab 23.11.2020: Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten (bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Antrag auf Mietzuschuss nach Benachrichtigung über Anerkennung als Härtefall durch den Vermieter/Vermieterin (bei der Investitionsbank Berlin)

Dienstleistungen für Vermieterinnen und Vermieter online

- Anzeige einer Modernisierung (bei der Investitionsbank Berlin)
- Antrag auf Anerkennung als Härtefall (bei der Investitionsbank Berlin)

Adressen

Alle wichtigen Adressen (Wohnungsämter, Mieterorganisationen, Vermieterverbände etc.) finden Sie online unter

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen

Informieren Sie sich außerdem auf der zentralen Internetseite zum Thema Mietendeckel. Die Seite wird laufend aktualisiert:

<https://www.mietendeckel.berlin.de>

Oder mit dem Smartphone den QR-Code scannen und direkt zu der Internetseite gelangen. Dort können Sie unter anderem selbst überprüfen, ob und wie Sie vom Mietendeckel betroffen sind.



Seit Anfang März stehen elektronische Anträge und Formulare bereit unter

<https://service.berlin.de/dienstleistungen>

Derzeit beschäftigen sich verschiedene Gerichte mit dem Gesetz. Sollte dies Auswirkungen auf die Anwendbarkeit des Gesetzes haben, finden Sie aktuelle Informationen unter:

www.mietendeckel.berlin.de

Informationsstand 15.03.2020

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
mietendeckel@sensw.berlin.de
stadtentwicklung.berlin.de

Was bedeutet der Mietendeckel für Sie?

Antworten auf die wichtigsten Fragen

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Was ist der Mietendeckel?

Der Mietendeckel begrenzt die Mietpreise für fünf Jahre. Das Gesetz ist seit dem 23.02.2020 in Kraft. Diese Wohnungen sind vom Mietendeckel ausgenommen:

- Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau (sozialer Wohnungsbau),
- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln instandgesetzt oder modernisiert wurden und bereits mietpreisgebunden sind,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Wohnungen von Trägern der Wohlfahrtspflege (zum Beispiel betreutes Wohnen)
- sowie Neubauwohnungen (ab 2014 erstmals bezugsfertig) oder Wohnungen, die mit einem dem Neubau entsprechendem Aufwand aus dauerhaft unbewohnbarem Wohnraum wiederhergestellt wurden (zum Beispiel eine ehemalige Bauruine).

Wie hoch darf meine Miete sein?

War die Wohnung am 18.06.2019 schon von Ihnen gemietet? Dann darf Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter ab dem 23.02.2020 höchstens die Miete von Ihnen fordern, die am 18.06.2019 bereits zwischen Ihnen vereinbart war. Eine höhere Miete ist nach dem Gesetz verboten.

Haben Sie die Wohnung nach dem 18.06.2019, aber vor dem 23.02.2020 angemietet? Dann darf Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter die vereinbarte Miete nicht erhöhen.

Haben Sie die Wohnung erst nach dem 22.02.2020 angemietet? Grundsätzlich gilt die am 18.06.2019 für die Wohnung mit einem/r Vermieter/in vereinbarte Miete. Diese darf aber die gesetzlich festgelegte Mietobergrenze nicht überschreiten.

Wie wird die maßgebliche Mietobergrenze ermittelt?

Die Mietobergrenze lässt sich mit Hilfe der Mietentabelle berechnen. Für die Berechnung der Mietobergrenzen sind unterschiedliche Aspekte wichtig, z. B.: Wann war die Wohnung erstmals bezugsfertig? Hat die Wohnung ein Bad und eine Sammelheizung? Ist die Wohnung modern ausgestattet? Liegt der Wohnraum in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen? Die so ermittelte Mietobergrenze darf bei Wiedervermietung nicht überschritten werden.

Für die Feststellung überhöhter Mieten ab dem 23.11.2020 ist zusätzlich die Wohnlage zu berücksichtigen (einfach, mittel oder gut). Für die Einordnung in eine Wohnlage kann die Wohnlageneinstufung nach dem Berliner Mietspiegel 2019 vorerst verwendet werden.

Was müssen Vermieterinnen und Vermieter beachten?

1. Sie können bei der Investitionsbank Berlin einen Härtefallantrag stellen, z.B. wenn eine nach dem Gesetz notwendige Minderung der Miete die Substanz gefährdet.
2. Modernisierungen sind weiterhin möglich. Allerdings darf sich hierdurch die Miete für die im Gesetz festgelegten Modernisierungsmaßnahmen um nicht mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Die Mieterhöhung ist bei der Investitionsbank Berlin anzuzeigen.
3. Erst ab dem 01.01.2022 können Sie eine Erhöhung der Miete um den Inflationsausgleich, maximal jedoch 1,3%, vornehmen, sofern dadurch die Mietobergrenzen nicht überschritten werden.

Wann müssen Vermieterinnen und Vermieter informieren?

Sie müssen Ihre Mieterin oder Ihren Mieter un- aufgefordert bis zum 23.04.2020 Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände geben: Wann war die Wohnung erstmals bezugsfertig? Hat die Wohnung ein Bad und eine Sammelheizung? Ist die Wohnung modern ausgestattet? Liegt der Wohnraum in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen?

Auch darüber müssen Vermieterinnen und Vermieter informieren:

- über die maßgeblichen Umstände zur Berechnung der Mietobergrenze sowie die Höhe der Stichtagsmiete, bevor eine Wohnung vermietet wird,
- über die Höhe der Stichtagsmiete auf Verlangen der Mieterinnen oder Mieter und
- über die Höhe der Stichtagsmiete auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter und auf Verlangen des Bezirksamtes, wenn die Inanspruchnahme der Härtefallregelung genehmigt wurde.

Wie können Risiken vermieden werden?

Derzeit beschäftigen sich verschiedene Gerichte mit dem Gesetz. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen aber weder deren Inhalte noch die entsprechenden Gerichtsentscheidungen vor und können auch nicht vorhergesagt werden. Die Beratungseinrichtungen für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter (siehe: „alle wichtigen Adressen“) beraten zu diesen Themen und möglichen Verhaltensweisen.