



# Was bedeutet der Mietendeckel für Sie?

Antworten auf die  
wichtigsten Fragen

# Inhalt

<b>Vorwort des Senators</b> .....	<b>4</b>
<b>Gesetz: Was besagt der Mietendeckel?</b> .....	<b>5</b>
<b>Miethöhe: Wie hoch ist zu viel?</b> .....	<b>7</b>
Grundsätzlicher Stopp für Mieterhöhungen .....	7
Die Mietentabelle: Basis für alte und neue Mietverhältnisse .....	7
<b>Ausnahmen: Wann ist eine Mieterhöhung doch zulässig?</b> .....	<b>9</b>
Ausnahme Modernisierung .....	9
Ausnahme Inflationsausgleich .....	9
Ausnahme Wiedervermietung unter 5,02 €/Quadratmeter .....	9
Ausnahme Härtefall .....	10
<b>Informationspflichten: Wer muss was wissen?</b> .....	<b>10</b>
<b>Tipps: Was kann ich tun, wenn ich...?</b> .....	<b>11</b>
Was können Mieterinnen und Mieter tun, wenn sie... ..	11
Was können Wohnungssuchende vor Unterzeichnung des Mietvertrags tun, wenn sie... ..	12
Was können Vermieterinnen und Vermieter tun, wenn sie... ..	13
<b>Risiken: Wie lassen sie sich vermeiden?</b> .....	<b>15</b>
Grundsätzlich gilt: .....	15
<b>Kontaktliste: Wohin kann ich mich wenden?</b> .....	<b>16</b>
IBB: Bei Modernisierung, Härtefällen und Mietzuschüssen .....	16
Bezirkliches Wohnungsamt: Anzeige von Mieterhöhung, Verletzung der Stichtagsmiete oder Mietobergrenze bei Wiedervermietungen oder Verletzung der Auskunftspflicht .....	16
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Anzeige einer überhöhten Miete (Absenkung) .....	17
Mieterberatungen: Bezirkliche Beratungsstellen .....	17
Vermieterorganisationen .....	18

# Vorwort des Senators

## Liebe Berlinerinnen und Berliner,

der Senat hat mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung, dem sogenannten Mietendeckel, ein Instrument geschaffen, das den Mieterinnen und Mietern eine Atempause verschafft und den galoppierenden Mietpreisen einen Riegel vorschiebt. Zugleich lässt er die Vermieterinnen und Vermieter nicht allein, denn diese unterstützen wir mit einer Härtefallregelung.

Der Mietendeckel gilt seit Februar 2020 und begrenzt die Mietpreise für fünf Jahre. Am 23. November dieses Jahres folgt die zweite Stufe des Mietendeckels. Der Mietendeckel entfaltet jetzt seine ganze Wirkung, denn überhöhte Mieten sind nun in Berlin verboten.



Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

Wie hoch ist zu viel? Welche Rolle spielt die Mietentabelle? Wer muss über was informiert werden? Welche Ausnahmen gibt es?

Die Broschüre, die Sie in den Händen halten, beantwortet diese und andere Fragen rund um den Mietendeckel.

Sebastian Scheel

# Gesetz: Was besagt der Mietendeckel?

Der Mietendeckel ist die umgangssprachliche Bezeichnung für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (auch: Mieten-WoG Bln). Der Mietendeckel ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und **auf fünf Jahre befristet**, das heißt bis zum 22. Februar 2025.

Der Mietendeckel gilt für alle Mietwohnungen in Berlin mit Ausnahme von:

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (sozialer Wohnungsbau),
- Wohnungen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen,
- 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),
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Wohnungen von Trägern der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabe-

bedarf (zum Beispiel betreutes Wohnen).

Das Gesetz regelt für nicht ausgenommene Wohnungen für diesen 5-Jahres-Zeitraum,

- dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen bis auf wenige Ausnahmen (siehe Seite 9) verboten sind,
- dass höhere Nettokaltmieten als die am 18. Juni 2019 für die Wohnung gültige Miete verboten sind („Stichtagsmiete“),
- dass bei Neu- oder Wiedervermietung weder die Stichtagsmiete noch die jeweiligen Mietobergrenzen (siehe Berechnungsblatt) überschritten werden dürfen,
- dass Vermieterinnen und Vermieter durch das Gesetz nicht in wirtschaftliche Nöte geraten.

Seit dem 23. November 2020 sind zudem besonders hohe Mieten (auch: „überhöhte Mieten“) verboten und müssen von Vermieterinnen und Vermietern abgesenkt werden (siehe Berechnungsblatt).

**Übrigens:** Der Mietendeckel ist ein Gesetz des „öffentlichen Rechts“. Das

heißt, Gesetzesverstöße durch Vermieterinnen und Vermieter können durch die Verwaltung geahndet werden. Eine Mieterin oder ein Mieter muss sich bei Verstößen gegen den Mietendeckel nicht in rechtliche Auseinandersetzung mit ihrer Vermieterin oder ihrem Vermieter begeben. Sie können Verstöße bei der jeweils zuständigen Verwaltungsbehörde (siehe Seite 16) melden, die dann die Einhaltung des Rechts durchsetzt.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen keine Ansprüche verloren gehen, wenn Sie sich *nach* dem 23. November 2020 melden.

# Miethöhe: Wie hoch ist zu viel?

Mieterinnen und Mieter stellt das Gesetz ebenso wie Vermieterinnen und Vermieter vor die Fragen: In welchen Fällen darf eine Miete erhöht werden? Wann muss sie reduziert werden? Und welche Miethöhe ist zulässig?

## Grundsätzlicher Stopp für Mieterhöhungen

**Grundsätzlich gilt** – übrigens auch für Staffel- und Index-Mietvereinbarungen –, dass mit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23. Februar 2020 Mieterhöhungen verboten sind. War eine Wohnung am Stichtag 18. Juni 2019 – also an dem Tag, an dem der Senat die Eckpunkte des Gesetzes beschlossen hat – vermietet, darf die an diesem Tag gültige Nettokaltmiete (die Stichtagsmiete) nicht überschritten werden. Es gibt allerdings einige Ausnahmen, bei denen begrenzt Mieterhöhungen möglich sind. Sie sind im Kapitel „Ausnahmen...“ (siehe Seite 9) erläutert.

## Die Mietentabelle: Basis für alte und neue Mietverhältnisse

Der Mietendeckel setzt aber nicht nur Mieterhöhungen aus, sondern verbietet auch besonders hohe Mieten. Anhand der Mietentabelle lässt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände (Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder Wohnraum mit moderner Ausstattung) berechnen, ob eine Miete überhöht oder noch zulässig ist.

**Achtung:** Es macht einen Unterschied für die Berechnung, seit wann ein Mietverhältnis schon besteht. Wurde das Mietverhältnis schon vor dem Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen oder erst danach?

**1. Fall „Schon länger in der Wohnung“:** Das Mietverhältnis wurde bereits vor Inkrafttreten des Mietendeckels geschlossen. Natürlich gilt hier die Stichtagsmiete. Mieterhöhungen sind (unter Berücksichtigung der Ausnahmen) verboten. Seit dem 23. November 2020 sind zudem überhöhte Mieten verboten. Überhöht ist eine Miete immer dann, wenn sie nach Berücksichtigung der Wohnlage die Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet. Hierzu muss zunächst die Mietobergrenze

ermittelt werden. Je nach Zuordnung der Wohnlage in der hierfür erlassenen Rechtsverordnung sind dann noch Zuschläge (gute Wohnlage) oder Abschläge (mittlere und einfache Wohnlage) zu berücksichtigen. Bei der Überprüfung hilft das Berechnungsblatt. Und:

***Mehr als 20 Prozent über der wohnlagenbereinigten Mietobergrenze sind nicht zulässig.***

**2. Fall „Gerade erst oder noch nicht eingezogen“:** Das Mietverhältnis wird oder wurde erst nach Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen. Auch für diese neuen Mieterinnen und Mieter setzt die Stichtagsmiete eine Grenze. Wie im ersten Fall darf die Nettokaltmiete (unter Berücksichtigung der Ausnahmen) nicht über der am 18. Juni 2019 für diese Wohnung gültigen Stichtagsmiete liegen. Darüber hinaus darf sie aber auch nicht die jeweilige Mietobergrenze übersteigen. Zusammengefasst:

***Eine Miete über der Obergrenze oder der Stichtagsmiete ist nicht zulässig.***

# Ausnahmen: Wann ist eine Mieterhöhung doch zulässig?

Auch die wirtschaftliche Situation der Vermieterinnen und Vermieter ist in der Gesetzgebung berücksichtigt worden. Daher sind Ausnahmen definiert worden. In einigen Fällen sind Mieterhöhungen in begrenztem Umfang zulässig.

## Ausnahme Modernisierung

Modernisierungen sind weiterhin möglich. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen dürfen allerdings nur für bestimmte, im Gesetz festgelegte Modernisierungsmaßnahmen erhoben werden und nicht mehr als 1 € pro Quadratmeter betragen. Die Mieterhöhung muss außerdem von der Vermieterin oder dem Vermieter bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gemeldet werden.

### Erlaubt sind Modernisierungsmaßnahmen

1. zu der Vermieterinnen und Vermieter aufgrund eines Gesetzes verpflichtet sind,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,

5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren wie z. B. Schwellenbeseitigung oder Badumbau.

## Ausnahme Inflationsausgleich

Frühestens ab dem 1. Januar 2022 sind jährlich Mieterhöhungen zum Zweck eines Inflationsausgleichs erlaubt, sofern dadurch die Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Der genaue Prozentsatz wird durch die Senatsverwaltung auf Basis der statistisch ermittelten Inflationsrate festgestellt. Er liegt jedoch keinesfalls über 1,3 Prozent.

## Ausnahme Wiedervermietung unter 5,02 € pro Quadratmeter

In einigen Fällen sind bei Wiedervermietungen auch Mieterhöhungen über der Stichtagsmiete möglich. Voraussetzung ist, dass die Stichtagsmiete unter 5,02 € pro Quadratmeter lag und die Wohnung mindestens zwei Merkmale moderner Ausstattung (siehe Berechnungsblatt) aufweist. In diesem Fall sind Mieterhöhungen um 1 €, höchstens jedoch auf 5,02 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich zulässig.



## Ausnahme Härtefall

Um „unbillige Härten“ für Vermieterinnen und Vermieter zu vermeiden, beinhaltet das Gesetz eine Härtefallregelung. Auf Antrag bei der Investitionsbank Berlin (IBB) können sich Vermietende eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete genehmigen lassen, wenn die Ursache eines Härtefalls im MietenWoG liegt. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn die Einnahmeverluste durch Absenkung der Miete notwendige Instand-

haltungsmaßnahmen unmöglich machen und deshalb eine Substanzgefährdung zu befürchten wäre.

Ein bestätigter Härtefall bedeutet für die Mieterin oder den Mieter, dass sie eine höhere Miete in Kauf nehmen müssen. Sie können jedoch bei der Investitionsbank Berlin (IBB) einen Mietzuschuss beantragen. Ob der Zuschuss bewilligt wird, hängt von der wirtschaftlichen Situation der Mieterin oder des Mieters ab.

# Informationspflichten: Wer muss was wissen?

Vermieterinnen und Vermieter haben gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern, aber auch gegenüber Wohnungssuchenden und den zuständigen Behörden gesetzliche Informationspflichten.

- Vermieterinnen und Vermieter mussten ihren Mieterinnen und Mietern bis zum 23. April 2020 unaufgefordert Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände erteilen. Mit den maßgeblichen Umständen sind die Eigenschaften der Wohnung gemeint, z. B.: Hat die Wohnung eine Sammelheizung? Ist die Wohnung modern ausgestattet? Wann war die Wohnung erstmals bezugsfertig? Liegt der Wohnraum in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen?
- Vermieterinnen und Vermieter müssen die Höhe der Stichtagsmiete vom 18. Juni 2019 jederzeit auf Verlangen mitteilen.
- Diese Wohnungsmerkmale wie auch die Stichtagsmiete müssen Vermieterinnen und Vermieter zudem auch zukünftigen Mieterinnen und Mietern vor Vertragsabschluss unaufgefordert mitteilen.

# Tipps: Was kann ich tun, wenn ich...?

Gesetze sind häufig kompliziert. Wer nicht vom Fach ist, hat manchmal Schwierigkeiten, alle Regelungen zu durchschauen. Daher sind auf den folgenden Seiten die häufigsten Situationen mit kleinen Handlungsempfehlungen noch einmal zusammengefasst.

## Was können Mieterinnen und Mieter tun, wenn sie ...

- **... prüfen möchten, ob die Miete zu hoch ist?** Mieterinnen und Mieter können dies selbst berechnen mit dem beiliegenden Berechnungsblatt oder dem Online-Rechner unter *www.mietendeckel.berlin.de*. Für allgemeine Auskünfte können sich Betroffene an das Bezirksamt oder zur Anzeige einer überhöhten Miete (Absenkung) an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wenden (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... eine Mieterhöhung erhalten haben?** Soweit hier keine der Ausnahmen greift, sollte der Mieterhöhung nicht oder nur unter Vorbehalt zugestimmt werden. Der Fall kann dem zuständigen Bezirksamt zur Klärung angezeigt werden. Rechtliche Beratung bieten zudem die Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter und die Beratungsstellen der Bezirke (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... falsch, unvollständig oder gar nicht von der Vermieterin oder dem Vermieter informiert wurden?** Mieterinnen und Mieter können ihre Vermieterin oder ihren Vermieter selbst auf Versäumnisse und Gesetzesverstöße hinweisen oder das zuständige Bezirksamt einschalten, um die gesetzlichen Verpflichtungen durchzusetzen (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... nicht selbst Kontakt mit der Vermieterin oder dem Vermieter aufnehmen möchten?** Das Gesetz wird durch das zuständige Bezirksamt oder im Fall einer überhöhten Miete durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgesetzt. Diese benötigen nur Ihren Hinweis (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... eine Modernisierungsankündigung erhalten?** Die Umlage auf die Miete darf höchstens 1 € pro Quadratmeter betragen. Sollte hier

ein höherer Wert angegeben sein, können Mieterinnen und Mieter dies beim Bezirksamt melden.

- **... eine überhöhte Miete zahlen und die Vermieterin oder der Vermieter diese nicht von sich aus absenkt?** Mieterinnen und Mieter können ihre Vermieterin oder ihren Vermieter selbst auf Versäumnisse und Gesetzesverstöße hinweisen oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einschalten, um die gesetzlichen Verpflichtungen durchzusetzen (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... die Mieterhöhung eine „Schattenmiete“ enthält?** Unter dem Stichwort „Schattenmiete“ werden verschiedene Vertragsklauseln zusammengefasst, die eine Vereinbarung von höheren als die nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) zulässigen Mieten zum Inhalt haben. Viele dieser Klauseln sind wegen Verstoßes gegen das MietenWoG Bln nichtig. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall bieten z. B. die Beratungsstellen der Bezirke und die Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter an.
- **... erfahren, dass die Miete aufgrund der Härtefallregelung nicht abgesenkt wurde.** Wird der Vermieterin oder dem Vermieter eine sog. unbillige Härte attes-

tiert, ist sie/er deshalb berechtigt, eine Nettokaltmiete oberhalb der im Gesetz vorgesehenen Begrenzungen zu erheben. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter müssen dann eine höhere Miete in Kauf nehmen. Sie können jedoch bei der Investitionsbank Berlin (IBB) einen Mietzuschuss beantragen. Ob der Zuschuss bewilligt wird, hängt von der wirtschaftlichen Situation der Mieterin oder des Mieters ab (Kontaktliste, siehe Seite 16).

- **... die Anzeige einer überhöhten Miete (Absenkung) zu einem späteren Zeitpunkt stellen?** Wird in einem Mietverhältnis eine unzulässig hohe Miete verlangt, verstößt die Vermieterin oder der Vermieter gegen ein bestehendes Gesetz. Die Miete ist auf das zulässige Maß zu senken. Dies durchzusetzen liegt in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Sie kann neben Untersagungsbescheiden auch Bußgelder gegen die Vermieterin und den Vermieter erlassen.

### **Was können Wohnungssuchende vor Unterzeichnung des Mietvertrags tun, wenn sie ...**

- **... die angegebene Miete auf Zulässigkeit prüfen möchten?** Die-  
se angehenden Mieterinnen und

Mieter können dies selbst berechnen mit dem beiliegenden Berechnungsblatt oder dem Online-Rechner unter [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de). Sie können sich auch an das zuständige Bezirksamt wenden (Kontaktliste, siehe Seite 16).

- **... falsch, unvollständig oder gar nicht von der Vermieterin oder dem Vermieter informiert wurden?** Angehende Mieterinnen und Mieter können ihre Vermieterin oder ihren Vermieter selbst auf Versäumnisse und Gesetzesverstöße hinweisen oder das zuständige Bezirksamt einschalten, um die gesetzlichen Verpflichtungen durchzusetzen (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... eine „Schattenmiete“ angeboten bekommen?** Dies kann auch bei neuen Mietverträgen relevant sein (siehe zum Thema „Schattenmiete“ auch Seite 12).
- **... Bedenken haben, die Wohnung nicht zu erhalten, wenn sie sich nicht auf eine unrechtmäßige Miethöhe einlassen?** Wird in einem Mietverhältnis eine unzulässig hohe Miete vereinbart, tragen hierfür die Vermieterinnen und Vermieter das Risiko. Mieterinnen und Mieter können sich zur Durchsetzung der gesetzlichen Bestimmungen an das Bezirksamt wenden (Kontaktliste, siehe Seite 16).

## Was können Vermieterinnen oder Vermieter tun, wenn sie ...

- **... bisher noch nicht geprüft haben, ob die von ihnen verlangte Miete zulässig ist?** Vermieterinnen und Vermieter sollten dies unbedingt tun. Sie können dies selbst berechnen mit dem beiliegenden Berechnungsblatt oder dem Online-Rechner unter [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de). Sie sind seit dem 23. November 2020 verpflichtet, von sich aus die Miete zu senken, andernfalls droht ihnen ein Bußgeld.
- **... ihren Informationspflichten noch nicht nachgekommen sind?** Im Kapitel „Informationspflichten“ (siehe Seite 10) können Vermieterinnen und Vermieter nachlesen, zu welchen Auskünften sie ihren aktuellen oder künftigen Mieterinnen und Mietern gegenüber verpflichtet sind. Es wird empfohlen, ein Versäumnis schnell nachzuholen. Im Fall einer Anzeige des Versäumnisses bei der zuständigen Behörde können Bußgelder erhoben werden. Musterbriefe für die Information finden Sie auf der Website [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de). **Achtung:** Sie sind auch den Behörden gegenüber auskunftspflichtig.
- **... von Mieterinnen und Mietern auf ein Versäumnis hingewiesen werden?** Es empfiehlt sich, die-

sen Hinweisen nachzugehen, um einem Eingreifen der Behörden zuvorzukommen.

- **... einen Härtefallantrag bei der IBB stellen möchten?** Stellen die Mietbegrenzungen für Vermieterinnen und Vermieter eine „unbillige Härte“ dar, können sie bei der Investitionsbank Berlin (IBB) eine angemessene Miete oberhalb der Begrenzungen beantragen. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn der „Mietenstopp“ oder das „Absenken“ einer überhöhten Miete auf Dauer zur Substanzgefährdung führen würde. Die Kriterien für den Härtefall hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch eine Rechtsverordnung festgelegt (Kontaktliste, siehe Seite 16).
- **... die Miete erhöhen wollen?** Mieterhöhungen abseits der im Kapitel „Ausnahmen“ angeführten Fallkonstellationen sind nicht zulässig.
- **... eine Wohnung neu oder wieder vermieten möchten?** Für die Miethöhe gilt: Sie darf die zum Stichtag 18. Juni 2019 mit der Vormieterin oder dem Vermieter vereinbarte Miete ebenso wenig überschreiten wie die Mietobergrenze. Vor Mietvertragsbeginn sind alle zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände der Vertragspartnerin oder dem Vertragspartner vor

Unterzeichnung transparent darzulegen.

- **... eine Modernisierung planen oder bereits durchgeführt haben?** Modernisierungen sind weiterhin möglich und können unter Beachtung der Ausnahmen auf die Miete umgelegt werden. Die Faustformel lautet: Nur bestimmte Maßnahmen sind umlagefähig und diese auch nur bis zu 1 € pro Quadratmeter („Ausnahme Modernisierung“, siehe Seite 9).
- **... eine Mietanpassung im Sinne des Inflationsausgleichs vornehmen möchten?** Ab dem 1. Januar 2022 sind Mieterhöhungen im Sinne des Inflationsausgleichs möglich. Zu beachten sind die Ausführungen auf Seite 9 und die Feststellung des maßgeblichen Prozentsatzes per Rechtsverordnung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

# Risiken: Wie lassen sie sich vermeiden?

Zurzeit beschäftigen sich verschiedene Gerichte mit dem Gesetz. Abschließende Entscheidungen liegen derzeit aber noch nicht vor. Die Beratungseinrichtungen für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter beraten zu diesen Themen und möglichen Verhaltensweisen (Kontaktliste, siehe Seite 16 bis 18).

## Grundsätzlich gilt:

- Vermieterinnen und Vermieter sind an die Bestimmungen des Mietendeckels als geltendes Recht gebunden.
- Es kann empfehlenswert sein, die andere Seite zunächst selbst auf ein etwaiges Versäumnis aufmerksam zu machen.
- Sollten Vermieterinnen oder Vermieter sich dennoch nicht an die gesetzlichen Bestimmungen halten, wird Mieterinnen und Mietern empfohlen, die zuständige Behörde einzuschalten, um die gesetzlichen Verpflichtungen durchzusetzen.
- Viele Klauseln zur sogenannten Schattenmiete sind wegen des Verstoßes gegen das MietenWoG Bln nichtig. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall bieten z. B. die Beratungsstellen der Bezirke und die Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter an.
- Solange keine Einigung mit der Vermieterin und dem Vermieter vorliegt oder eine Entscheidung des Amtes getroffen wurde, sollten Mieterinnen und Mieter davon absehen, die Miete von sich aus abzusenken. Dies kann zivilrechtliche Schritte der Vermieterin/des Vermieters zur Folge haben. In jedem Fall gilt: Mieterinnen und Mieter sollten einen etwaigen Differenzbetrag vorsorglich zurücklegen.
- Im Zweifel ist es empfehlenswert sich an eine Beratungsstelle zu wenden (Kontaktliste, siehe Seite 16 bis 18).

# Kontaktliste:

## Wohin kann ich mich wenden?

Alle Kontaktinformationen (online und postalisch) zu den für die Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zuständigen Stellen und Informationen rund um das Gesetz finden Sie hier.

**Allgemeine Informationen** in verschiedenen Sprachen, das Gesetz und seine Bestimmungen, ein Selbstauskunfts-Schema, einen Mietendeckelrechner sowie Musterbriefe für Vermieterinnen und Vermieter und vieles mehr finden Sie online unter [www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de).

### **IBB: Bei Modernisierung, Härtefällen und Mietzuschüssen**

Für Auskünfte und Antragstellung zu Härtefällen sowie zum Mietzuschuss ist die Investitionsbank (IBB) zuständig.

### **Auskunft**

1. Auskunft: Mietendeckel-Hotline der IBB: 030 2125-3848,  
Mietzuschuss-Hotline der IBB: 030 2125-4545  
[mietendeckel@ibb.de](mailto:mietendeckel@ibb.de)
2. Online-Antrag: [www.ibb.de/mietendeckel](http://www.ibb.de/mietendeckel)

### **Bezirkliches Wohnungsamt: Anzeige von Mieterhöhung, Verletzung der Stichtagsmiete oder Mietobergrenze bei Wiedervermietungen nach dem 23. Februar 2020 oder Verletzung der Auskunftspflicht**

Kommen Vermieterinnen oder Vermieter ihrer Auskunftspflicht nicht nach, wird eine über der Stichtagsmiete oder der Mietobergrenze liegende Miete verlangt oder möchten Mieterinnen oder Mieter prüfen lassen, ob ihre Miete rechtmäßig ist, dann ist das bezirkliche Wohnungsamt zuständig.

1. Auskunft: Bürgertelefon 115
2. Online-Antrag: [www.service.berlin.de/dienstleistung](http://www.service.berlin.de/dienstleistung)  
Postalischer Antrag: Zuständig ist in der Regel das Wohnungsamt des Bezirkes, in dem Ihre Wohnung liegt.

## **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Anzeige einer überhöhten Miete (Absenkung)**

Soll eine überhöhte Miete angezeigt werden, um die gesetzlichen Begrenzungen durchzusetzen, so ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig.

1. Absenkung: [mietabsenkung@sensw.berlin.de](mailto:mietabsenkung@sensw.berlin.de)
2. Auskunft: [mietendeckel@sensw.berlin.de](mailto:mietendeckel@sensw.berlin.de)  
Online-Antrag: [www.service.berlin.de/dienstleistung](http://www.service.berlin.de/dienstleistung)
3. Postalischer Antrag: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV M, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

## **Mieterberatungen: Bezirkliche Beratungsstellen**

Kompetente Einzelfallberatung erhalten Sie kostenlos in den bezirklichen Mieterberatungen.

**Weitere Beratungsangebote** für Mieterinnen und Mieter (meist nur für Mitglieder) bieten zudem:

### **Berliner MieterGemeinschaft e.V.**

Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Tel.: 030 2168001  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

### **Berliner Mieterverein e.V.**

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund e.V.  
Spichernstraße 1, 10777 Berlin, Tel.: 030 22626-0  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)

### **Mieterschutzbund Berlin e.V.**

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin, Tel.: 030 8823085  
[www.mieterschutzbund-berlin.de](http://www.mieterschutzbund-berlin.de)

### **Asum – Angewandte Sozialforschung und urbanes Management**

Sonntagstraße 21, 10245 Berlin, Tel.: 030 2934310  
[www.asum-berlin.de](http://www.asum-berlin.de)

## **Alle Mieterberatungen in den Bezirken:**

<https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterberatungen.shtml>



## Vermieterorganisationen

Auch Vermieterinnen und Vermieter können ihre Fragen zum Mietendeckel an die zuständigen Stellen der Verwaltung richten. Zudem können sie sich an die organisierten Interessenvertretungen der Immobilienwirtschaft in Berlin wenden, wie zum Beispiel:

### **HEV Berlin – Hauseigentümer & Vermieterverein e.V.**

Schloßstraße 96, 12163 Berlin

Tel.: 030 7076 0990

<https://hev-berlin.de>

### **Interessenverein der Berliner Privatvermieter (IVBP e.V.)**

Erich-Steinfurth-Straße 8, 10243 Berlin

Tel.: 030 4606 12810

[www.ivbp.de](http://www.ivbp.de)



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin  
[mietendeckel@sensw.berlin.de](mailto:mietendeckel@sensw.berlin.de)  
[stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de)



[www.mietendeckel.berlin.de](http://www.mietendeckel.berlin.de)

# Berechnung der Obergrenzen mithilfe der Mietentabelle

Die Mietentabelle regelt die maximal zulässige Nettokaltmiete einschließlich Zuschlägen (z. B. für Möblierung) bei der Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum nach dem 23.02.2020. Die Werte in der Tabelle unterscheiden sich in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung der Wohnung.

Für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser) erhöht sich die Obergrenze um 10 % (siehe Tabelle). Für die Berechnung der überhöhten Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind weitere Kriterien heranzuziehen (siehe Rückseite).

	<b>Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung</b>	<b>Mietpreis pro m<sup>2</sup> in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen</b>	<b>Mietpreis* pro m<sup>2</sup> in Euro für Wohnraum in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen</b>
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>6,45</b>	<b>7,095</b>
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	<b>5,00</b>	<b>5,500</b>
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	<b>3,92</b>	<b>4,312</b>
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>6,27</b>	<b>6,897</b>
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	<b>5,22</b>	<b>5,742</b>
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	<b>4,59</b>	<b>5,049</b>
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>6,08</b>	<b>6,688</b>
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	<b>5,62</b>	<b>6,182</b>
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>5,95</b>	<b>6,545</b>
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>6,04</b>	<b>6,644</b>
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>8,13</b>	<b>8,943</b>
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	<b>9,80</b>	<b>10,780</b>

\* Hinweis: Da diese Werte die Obergrenzen regeln, darf die dritte Nachkommastelle nicht aufgerundet werden!

## So berechnen sich die individuelle Obergrenze und die überhöhte Miete

Kriterien zur Berechnung	Selbst rechnen
<b>Mietentabelle</b> Mietpreis pro Quadratmeter aus der Mietentabelle nach Bezugsfertigkeit der Wohnung, Ausstattung mit Sammelheizung und Bad und Wohnungsanzahl im Gebäude.	= _____ €
<b>Moderne Ausstattung</b> Für Wohnungen mit moderner Ausstattung erhöht sich der Wert um 1,00 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn mindestens drei der folgenden Merkmale vorhanden sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• schwellenlos erreichbarer Personenaufzug,</li> <li>• Einbauküche,</li> <li>• hochwertige Sanitärausstattung,</li> <li>• hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,</li> <li>• Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a)</li> </ul>	+ _____ €
<b>Modernisierung</b> Falls nach 18.06.2019 modernisiert wurde, kann für die gesetzlich begünstigten Modernisierungen (siehe Gesetz § 7) eine Umlage in Höhe bis maximal 1 Euro pro Quadratmeter zusätzlich verlangt werden.	+ _____ €
<b>Zulässige Mietobergrenze</b> Bei der Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum nach dem 22.02.2020. Bei Wiedervermietung ist zusätzlich die Stichtagsmiete vom 18.06.2019 zu beachten.	= _____ €
<b>Feststellung überhöhter Mieten (ab 23.11.2020 gültig)</b> Eine überhöhte Miete ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie nach Berücksichtigung der Wohnlage die Mietobergrenze (einschließlich zulässiger Modernisierungsumlagen) um mehr als 20% überschreitet.	
<b>Berücksichtigung der Wohnlage</b> Folgende Werte sind zusätzlich zur errechneten Mietobergrenze zu berücksichtigen: <p>Gute Wohnlage + 0,74 Euro  Mittlere Wohnlage - 0,09 Euro  Einfache Wohnlage - 0,28 Euro</p> <small>Für die Wohnlageneinstufung kann das Adressverzeichnis nach dem Berliner Mietspiegel 2019 vorerst verwendet werden. <a href="https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml">www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagenkarte.shtml</a></small>	± _____ €
<b>Zwischenergebnis unter Berücksichtigung der Wohnlage</b>	= _____ €
Für Bestandsmietverhältnisse zulässige Überschreitung der Mietobergrenze (unter Berücksichtigung der Wohnlage) um maximal 20%.*	+ _____ €
<b>Für Bestandsmietverhältnisse ist eine höhere Miete verboten.</b> Ist die Miete höher als das Ergebnis, gilt sie ab 23.11.2020 als überhöht und ist verboten.	= _____ €

Elektronische Anträge und Formulare stehen unter <https://service.berlin.de/dienstleistungen> bereit. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieses Berechnungsschemas übernimmt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen keine Gewähr. Informationsstand: November 2020

\*Hinweis: Da dieser Wert die Obergrenze regelt, darf die dritte Nachkommastelle nicht aufgerundet werden.