

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36 / IV A 41
Tel.: 90139 (9139) 4775 / 4791

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d
Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn
gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietenbegrenzungsverordnung)

Vom 19. Mai 2020

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) wurden unter anderem zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgenommen.

§ 556d Abs. 2 BGB ermächtigte die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gemeinden und Teile von Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie tritt nach fünf Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft. Die ursprüngliche Ausgestaltung des § 556d Absatz 2 BGB erlaubte es den Bundesländern aber nur einmal eine diesbezügliche Rechtsverordnung für zu erlassen.

Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 trat am 1. April 2020 in Kraft. Die damit erfolgte Änderung des § 556d BGB erlaubt es nun den Länderregierungen, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten wird die Miete bei Mietbeginn begrenzt. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 muss die Rechtsverordnung wieder außer Kraft treten.

Durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist in Berlin seit dem 23. Februar 2020 die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung auf die Stichtagsmiete am 18. Juni 2019, höchstens jedoch auf die jeweilige festgelegte Mietobergrenze, begrenzt. Eine Anhebung der Miete aufgrund einer Wiedervermietung des Wohnraums ist in Berlin aufgrund des MietenWoG Bln grundsätzlich nicht möglich. Die Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung gemäß MietenWoG Bln ist weitergehend als die Begrenzung der Miete bei Mietbeginn nach §§ 556d ff. BGB. Allerdings wird in § 1 MietenWoG Bln bestimmter Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese Ausnahmen decken sich nicht mit den im § 556f BGB definierten Ausnahmen. Die Begrenzung der Miete zu Mietbeginn nach § 556d BGB durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung ist daher weiterhin notwendig.

Die Rechtsverordnung muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Die Ausgestaltung der verlängerten Länderermächtigung mit ihrer Definition eines angespannten Wohnungsmarktes lehnt sich an die bereits bestehenden

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB und zur Verlängerung des Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in § 577a Abs. 2 BGB an. Alle drei Länderermächtigungen beschreiben einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Unterschied zu den § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB enthält aber die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB Kriterien, wann insbesondere ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde vorliegt.

Die Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB enthält darüber hinaus das Erfordernis, in der Verordnungsbegründung die Maßnahmen der Landesregierung zu benennen, die der angespannten Wohnungsmarktlage in den festgelegten Gebieten abhelfen sollen.

2. Sachlage

Es sind durch den Ordnungsgeber vor Erlass der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

- a) die Bezugsebene für die eine Verordnung gemäß § 556d Abs.2 BGB gelten soll, namentlich das gesamte Gemeindegebiet oder Teile der Gemeinde,
- b) die Zeitdauer, während der die Rechtsverordnung gelten soll (höchstens fünf Jahre) und
- c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen zum Erlass der Rechtsverordnung, insbesondere das Vorliegen der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt.

3. Prüfebene für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

3.1 Bezugsebene

Gemäß der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB liegen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann insbesondere vorliegen, wenn die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien zutreffen.

In Berlin war daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Bestimmung der ganzen Stadt als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung insgesamt vorliegen.

Die primäre Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil grundsätzlich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden kann.

Die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an und bestimmt, dass diese im Grundsatz um höchstens 10 Prozent überschritten werden darf. Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete wird über die Wohnlagenzuordnung hinaus (einfach, mittel und gut) nicht weitergehend territorial innerhalb Berlins abgegrenzt. Vielmehr spiegelt die

Mietspiegeltabelle im Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gliederungsmerkmale grundsätzlich für das gesamte Gebiet Berlins einheitlich wider.

Darüber hinaus ist Berlin mit seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.

3.2 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer für eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn ist gemäß § 556d Abs. 2 auf höchstens fünf Jahre beschränkt.

Neben der Prüfung, ob aktuell ein angespannter Wohnungsmarkt in Berlin vorliegt, ist perspektivisch zu betrachten, wie sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mittelfristig entwickeln wird. Entscheidend ist dabei die Beurteilung, ob die erwartete Zunahme der Bevölkerung und davon abgeleitet der Haushalte durch den Neubau von Wohnungen ausgeglichen werden kann. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten konnte eingeschätzt werden, dass die höchstmögliche Geltungsdauer der Verordnung ausgeschöpft werden musste, damit sie die beabsichtigte Wirkung nicht verfehlt. Für diese Betrachtungsweise spricht auch die fünfjährige Geltungsdauer des MietenWoG Bln.

3.3 Erfüllung der materiellen Voraussetzung

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien wurden zur Beantwortung der Frage, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen. Darüber hinaus wurden die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als ein weiteres Kriterium genutzt.

Es wird zur Prüfung, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist, auf vorhandene Daten und die Ergebnisse von bereits durchgeführten Erhebungen zurückgegriffen. Soweit ein Vergleich von Daten aus dem Land Berlin und dem gesamten Bundesgebiet vorgenommen wurde, ist auf Wahrung einer vergleichbaren Datengrundlage geachtet worden.

4. Prüfung der Vorlage der Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

Unter Berücksichtigung der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen, wurde mit Hilfe der nachfolgend genannten einzelnen Indikatoren geprüft, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist und damit die Voraussetzungen zur Erlass einer Landesverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB vorliegen.

4.1 Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

4.1.1 Entwicklung Verbraucherpreisindex, Teilindex Nettokaltmieten

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworben werden. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Nettokaltmiete. Die einheitliche Verbraucherpreisstatistik ermöglicht es, Vergleiche über die Entwicklung der Nettokaltmieten im gesamten Bundesgebiet der Entwicklung im Land Berlin gegenüberzustellen.

Seit dem Jahr 2015 haben sich die Nettokaltmieten in der Bundesrepublik Deutschland und im Land Berlin wie folgt entwickelt:

Verbraucherpreisindex

Entwicklung des Teilindex Nettokaltmieten (Jahresdurchschnitt)

Indexstand 2015 = 100

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	100,0	101,1	102,5	104,1	105,6
Land Berlin	100,0	101,3	103,3	105,6	107,1

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland		1,1%	2,5%	4,1%	5,6%
Land Berlin		1,3%	3,3%	5,6%	7,1%
Differenz zwischen Berlin und dem Bundesgebiet insgesamt		18,1%	32,0%	36,6%	26,7%

Quellen: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht - Dezember 2019, S. 14; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex im Land Berlin Dezember 2019, Statistischer Bericht M I 2 – m 12/19, S. 8; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2015 bis 2019 sind die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 5,6 % gestiegen. Im Land Berlin haben sich im Betrachtungszeitraum die Nettokaltmieten um 7,1 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind damit im Zeitraum 2015 bis 2019 im Land Berlin um rund 27 % schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklungsdynamik im Land Berlin hat sich im Jahr 2019 der Entwicklung im Bundesdurchschnitt angenähert. Gleichwohl ist der Teilindex Nettokaltmieten im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 im Land Berlin deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

4.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen sollten. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung hierfür die Daten vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet erfolgt auf derselben Datengrundlage.

Angebotsmieten Entwicklung im Zeitraum 2015 bis 2019

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	2015	2019	Entwicklung in %	Absolute Veränderung
Deutschland	7,29	8,76	20,3 %	1,47 €
Land Berlin	8,63	11,82	36,9 %	3,19 €

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN ImmoDaten GmbH)

Im Jahr 2015 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 18,4 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 20,3 % gestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Angebotsmieten im Land Berlin um 36,9 % und lagen damit im Jahr 2019 um 34,9 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Angebotsmieten haben sich damit im Land Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt.

4.2 Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

Welchen Anteil ihres Nettohaushaltseinkommens die Mieterhaushalte im Schnitt für die Wohnungsmiete (bruttokalt) aufbringen müssen, wird anhand der Mietbelastung ermittelt. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Mietbelastungsquoten der Einzelhaushalte geteilt durch die Anzahl der Haushalte. Die Mietbelastungsquote basiert auf den Ergebnissen des Mikrozensus-Zusatzerhebungsprogrammes „Wohnsituation“ der Jahre 2018.

Angaben in % und %-Punkte

	Durchschnittliche Mietbelastung insgesamt	Durchschnittliche Mietbelastung bei Einzug in die Wohnung 2015 und später	Abweichung in %-Punkte
Deutschland	27,2	28,6	1,4
Berlin	28,2	29,9	1,7
Abweichung in %-Punkte	1,0	1,3	

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html

Die Mietbelastungsquote der Berliner Haushalte lag im Jahr 2018 im Durchschnitt bei 28,2 % und somit 1,0 %-Punkte dem Bundesdurchschnitt (27,2 %). Für Haushalte, die 2015 und später in ihre Wohnung einzogen, war die Mietbelastung wegen der gestiegenen Mieten sogar noch höher. Sie betrug in Berlin 29,9 % und lag somit 1,3 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt (28,6 %).

Die Mietbelastung der Berliner Haushalte lag somit 2018 deutlich über der deutschlandweiten durchschnittlichen Mietbelastungsquote.

4.3 Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wuchs die Bevölkerung in Berlin um 222.997 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies einer Anzahl von 123.887 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (einschließlich der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 65.500 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei 54.088.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerungs-entwicklung	Anzahl Haushalte	Fertig gestellte Wohnungen	darunter Neubau
2014	48.020	26.678	8.744	7.299
2015	50.182	27.879	10.722	8.731
2016	54.799	30.444	13.659	10.781
2017	38.665	21.481	15.669	12.814
2018	31.331	17.406	16.706	14.463
Gesamt	222.997	123.887	65.500	54.088

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin 2018, Statistischer Bericht A I 3 – j / 18; Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2018, Statistischer Bericht F II 2 - j/18; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,8 Personen/Haushalt

Damit ist die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum mehr als zweimal schneller gestiegen als das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot.

Wird die zusätzliche Haushaltszahl, die sich aus dem Bevölkerungszuwachs ergibt, dem deutlich geringeren Wohnungszuwachs in diesem Zeitraum gegenübergestellt, ergibt sich der Neubaubedarf, der als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren besteht. Der Nachholbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat, beträgt laut Fortschreibung des „StEP Wohnen 2030“ ca. 90.000 Wohnungen. Ausgehend von der „Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 – 2030“, ergibt sich für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein Einwohnerwachstum von insgesamt rund 93.000 Personen bzw. eine Zunahme um rund 51.600 Haushalte. Insgesamt werden bis 2025 also 141.600 Wohnungen benötigt. Wird optimistisch angenommen, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 17.000 Wohnungen liegt, ergäbe sich eine Gesamtzahl von rund 85.000 Wohnungen. Damit ergäbe sich auch perspektivisch die Situation, dass für die wachsende Wohnbevölkerung nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird.

4.4 Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 43 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2018 sank dieser Leerstand weiter auf rund 11.800 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 1,7 %. (Quelle: BBU-Marktmonitor 2019)

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2018 auf nur noch 0,8 % bzw. 13.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2018 – Ergebnisse und Methodik, November 2019)

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungszunahme bzw. der Zunahme der Haushalte (siehe Nummer 4.3) kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr befriedigt werden.

4.5 Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin

Für die Mietspiegel 2014, 2016 und 2018 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher die III. Quartale 2014, 2016 und 2018 auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	III. Quartal 2014	III. Quartal 2016	III. Quartal 2018	Entwicklung in %	absolute Veränderung
ortsübliche Vergleichsmiete	5,84 €	6,39 €	6,72 €	15,1 %	0,88 €
Angebotsmiete	8,85 €	9,25 €	10,78 €	21,1 %	1,93 €
Differenz	3,01 €	2,86 €	4,06 €		

Quellen: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019

Die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete stieg im Zeitraum September 2014 bis September 2018 von 5,84 €/m² um 0,88 €/m² auf 6,72 €/m² und damit um rund 15 %. Im gleichen Zeitraum stieg dagegen die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,93 €/m² bzw. rund 21 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum deutlich schneller als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Lag die Differenz 2014 schon bei 3,01 €/m², war sie bis 2018 trotzdem noch auf 4,06 €/m² angestiegen.

4.6 Summarische Beurteilung der Berliner Wohnungsmarktlage

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren zeigt sich, dass die Mieten in den letzten Jahren in Berlin weiterhin deutlich schneller gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung wäre auf einem entspannten Wohnungsmarkt nicht möglich.

Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung liegt in Berlin etwas höher als im Bundesgebiet. Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung und damit die Zahl der Haushalte und somit die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren sehr stark angestiegen. Das hohe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die dafür nicht ausreichende Bautätigkeit hat zu einem Nachholbedarf beim Wohnungsbau geführt. Aufgrund des langen Planungsvorlaufs für Wohnungsneubau und weiter steigender Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme ist auch perspektivisch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Kompensation nicht möglich.

Es wird daher festgestellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist

5. Geltungsdauer

Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Durch den Wohnungsneubau wird die erhöhte Wohnungsnachfrage, vor allem aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhangs sowie der weiteren Zunahme der Bevölkerung und damit der wohnungsnachfragenden Haushalte, nicht befriedigt werden können (siehe auch unter Nummer 4.3).

Aus dem weiteren Abbau des noch vorhandenen Wohnungsleerstandes und durch die Zurückgewinnung von Wohnungen nach Beendigung von zweckfremden Nutzungen sind begrenzte Effekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten; eine nachhaltige Wohnungsmarktentspannung ist dadurch allerdings nicht erreichbar.

Trotz der verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen (siehe unter Nummer 6) kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die derzeit angespannte Berliner Wohnungsmarktlage kurzfristig ändert. Eine schnelle und wirkungsvolle Begrenzung der zulässigen Miete bei Beginn der Mietverhältnisse ist daher unverzichtbar.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB auf das Höchstmaß von fünf Jahren festgelegt.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

§ 556d Abs. 2 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhelpfen.

Seitdem sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat, wurden verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen durch den Senat ergriffen, um der weiteren Verschärfung entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Diese Maßnahmen werden über den Zeitraum des Bestehens der Rechtsverordnung fortgeführt.

6.1 Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Das Land Berlin fördert seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau.

In den Jahren 2019 und 2020 unterstützt Berlin mit der Neubauförderung die Errichtung von 8.500 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Dieses Förderprogramm wird ab 2021 auf 5.000 geförderte Wohnungen pro Jahr ausgeweitet.

Um dem hohen Bedarf an zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum gerecht zu werden, wurde der Bindungszeitraum auf 30 Jahre verlängert und die Bedingungen der Wohnungsneubauförderung für Investoren deutlich verbessert.

Die wesentlichen Neuerungen betreffen ein höheres Baudarlehen, das die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten abbildet, ein 25%iger Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens am Anfang der Bindungszeit sowie Zuschüsse für den nachträglichen Bau von Aufzügen bei Aufstockungen und Dachausbauten, für den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, für nachhaltige Bauweisen und für besondere architektonische Gestaltungselemente oder experimentelle Bau- und Nutzungsweisen.

Investoren, die bereits Mietwohnungsbestände in Berlin bewirtschaften, bietet sich zudem die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Die aus der Förderung resultierenden Mietpreis- und Belegungsbindungen können hierbei anstelle von Neubauwohnungen in Form von Bestandswohnungen eingebracht werden.

Grundsätzlich bestehen zwei Fördervarianten – in der ersten Fördervariante liegt die Eingangsfördermiete bei bis zu 6,70 Euro/m² und in der zweiten Variante bei bis zu 8,20 Euro. Mindestens 30% der Wohnungen eines Objekts müssen nach Variante 1 gefördert werden.

6.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat berlinweit einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur mitzutragen. Seit Februar 2017 sieht das Modell zudem einen erhöhten Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor.

6.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Am 20.08.2019 wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) vom Senat beschlossen. Im StEP Wohnen wird die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf prognostiziert. Er ist das übergeordnete Konzept für alle zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Berlin. Die Kernaussagen im StEP Wohnen sind:

- Berlin hat Flächenpotentiale für 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten. Die Flächenpotentiale sind (knapp) ausreichend zur Deckung des Bedarfs von 194.000 Wohnungen bis 2030. Es wurden 14 neue Stadtquartiere festgelegt.
- Rund 30 bestehende Siedlungen sollen baulich weiterentwickelt werden.
- Bezahlbare Mieten werden vor allem durch den gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau geschaffen.
- Der kostengünstige Wohnungsbestand muss gesichert werden.
- Die landeseigenen Flächen sind besonders wichtig für den notwendigen Wohnungsneubau.

6.4 Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau

Das Land Berlin hat bei der Liegenschaftspolitik zu Gunsten des Wohnungsneubaus umgesteuert. Grundstücke werden nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept vergeben und nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren. Die Erbbauzinsen für öffentliche Grundstücke für den Wohnungsbau wurden halbiert.

Öffentliche Grundstücke für Wohnungsneubau werden verstärkt auch an Genossenschaften, als gemeinwohlorientierte Investoren, vergeben. Gemeinwohlorientierte Bauherren werden verstärkt in die Entwicklung neuer Stadtquartiere einbezogen, indem öffentliche Grundstücke mit niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021

Die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021 wurden am 15. Februar 2018 zwischen den zwölf Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geschlossen. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren.

Die Eckpunkte der Bündnisse sind die Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale, die Vereinbarung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirksspezifischer Themen, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. Die Bündnisse enthalten neben den übergeordneten Vereinbarungen bezirksspezifische Projekte und Themen, um den unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Bezirke besser gerecht zu werden.

6.6 Kooperationsvereinbarung mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit der im April 2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wird die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch

Neubau und Zukauf vereinbart. Darüber hinaus verpflichten sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.

Die Mieten bei Bestandsmietverträgen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürfen nach der Kooperationsvereinbarung grundsätzlich jährlich um höchstens 2 % steigen. Die Modernisierungsumlage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde auf 6 % beschränkt.

6.7 Umwandlungsverordnung

Mit der am 13. März 2020 in Kraft getretenen neuen Umwandlungsverordnung 2020 steht in allen derzeitigen und zukünftigen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter.

6.8 Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land Berlin

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit dem 1. Mai 2014 wird in ganz Berlin gesichert, dass zweckfremd genutzte Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird daher durch Verhinderung und Rückabwicklung von Umnutzungen das Wohnungsangebot in Berlin schrittweise erweitert.

6.9 Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 10. April 2018 sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden. Mit der Verordnung wurde Berlin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage wurden mit dem Inkrafttreten der Verordnung Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. In nicht festgelegten Gebieten der Bundesrepublik dürfen die Mieten um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 10. Mai 2023 außer Kraft.

6.10 Berliner Mietendeckel

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das MietenWoG Bln regelt u.a. einen fünfjährigen Mietestopp und die Absenkung überhöhter Miete ab dem 22. November 2020. Um die Neubauaktivitäten in Berlin nicht zu gefährden, werden mit § 1 MietenWoG Bln unter anderem ab 1. Januar 2014 bezugsfertige Neubauten vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Gebietsbestimmung):

Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Das Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung am 1. Juni 2020 gewährleistet ein ununterbrochenes Gelten der Regelungen des BGB zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn im Land Berlin. Die bisherige Mietenbegrenzungsverordnung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft.

Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB darf die Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens fünf Jahre gelten. Eine Rechtsverordnung muss zudem gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Mit der Festlegung des Außerkrafttretens dieser Rechtsverordnung mit dem Ablauf des 31. Mai 2025 wird der durch Gesetz bestimmte Rahmen eingehalten und zugleich ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin, § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die Zahl und der Umfang der Begrenzung der Miete durch diese Rechtsverordnung ist wegen des teilweise überlagernden Anwendungsbereichs des MietenWoG Bln nicht einschätzbar.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine bezifferbaren Auswirkungen für den Landeshaushalt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 19. Mai 2020

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r

.....
Regierender Bürgermeister

Katrin L o m p s c h e r

.....
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist

- Auszug -

Unterkapitel 1a

Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50)

- Auszug -

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich.

Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

...

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagen austausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

...

Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 (GVBl. S. 101)

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1 Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 31. Mai 2020 tritt diese Verordnung außer Kraft.