

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin IV A 22

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungs-
unternehmen e. V.
Vorstand Maren Kern
Lentzeallee 107

14195 Berlin

Bearbeiterin Frau
Weeger
Zeichen IV A 22
Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 717
Telefon 030 90139-4763
Fax 030 90139-4732
intern (9139)
Datum 14.02.2019

Mietenkonzept Sozialer Wohnungsbau (1. Förderweg) - Aussetzung der förderrechtlich zulässigen Mieterhöhungen zum 1. April 2019

Sehr geehrte Frau Kern,

der Hauptausschuss von Berlin hat in seiner Sitzung am 13. Februar 2019 der Vorlage meines Hauses mit der Durchführung eines Mietenkonzepts 2019 beschlossen.
Die Investitionsbank Berlin (IBB) wurde unmittelbar nach Beschlussfassung mit der Aussetzung der förderrechtlich zulässigen Mieterhöhungen zum 1. April 2019 bei mit öffentlichen Mitteln im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes geförderten Beständen (1. Förderweg) beauftragt. Die IBB hat bereits die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Mietenkonzepts veranlasst. Dies betrifft insbesondere die Information an die betroffenen Fördernehmerinnen und Fördernehmer. Diesen wird die IBB kurzfristig entsprechende Schreiben zur Fördermaßnahme übersenden.

Zu den in das Mietenkonzept 2019 einbezogenen Fördersegmenten sowie die hierfür vorgesehenen Maßnahmen möchte ich im Folgenden darstellen:

1. In folgenden Fördersegmenten sollen die förderungsbedingte Mieterhöhung zum 01. April 2019 um 0,1278 €/m² Wfl. monatlich ausgesetzt werden
 - Wohnungen mit Verträgen über die barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen
 - Wohnungen mit Anschlussförderung in der Ruhephase
 - Wohnungen mit Anschlussförderung in der Bedienphase
 - Wohnungen in mit IBB-Baudarlehen geförderten Objekten.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
martina.weeger@sensw.berlin.de
post@sensw.berlin.de*

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE53100000000010001520

BIC: PBNKDEFFXXX
BIC: BELADEBEXX
BIC: MARKDEF1100

2. Ein Antrag der Fördernehmer auf die Gewährung von Zuschüssen bzw. auf Aussetzen der Erhöhungen der Bedienung der Aufwendungsdarlehen ist nicht erforderlich.

Bei Objekte, mit denen das Land Berlin Verträge über die barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen abgeschlossen hat, lässt die vertragliche Regelung Mieterhöhungen zu. In den Verträgen ist die Verpflichtung der Annahme von Fördermitteln zur Vermeidung von Mieterhöhungen geregelt. Zur Vermeidung von Mieterhöhungen werden den Eigentümern Zuschüsse zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer sind verpflichtet, diese auch anzunehmen.

In Objekten in der Ruhephase, in denen keine Überschüsse zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen realisiert werden, sind planmäßige Mieterhöhungen zugelassen. Die höheren Einnahmen aus den Mieten dienen dazu, in Zukunft einen Überschuss zu realisieren. Auch diese Objekte werden in das Mietenkonzept einbezogen, da die förderrechtlichen Bestimmungen dies zulassen.

Bei Objekten, in denen die Eigentümer die Aufwendungsdarlehen planmäßig bedienen, verzichtet das Land Berlin auf die weitere Erhöhung der planmäßigen Bedienung der Aufwendungsdarlehen. Damit entsteht den Eigentümern in den Objekten kein erhöhter Aufwand, der unmittelbar zu Mieterhöhungen führen würde.

Bei Objekte, die mit IBB-Baudarlehen gefördert wurden, sind Mieterhöhungen rechtlich in dem zwischen den Fördernehmern und der IBB abgeschlossenen Darlehensverträgen bestimmt. Da diese zivilrechtlichen Verträge nicht einseitig vom Land Berlin geändert werden können, ist den Eigentümern dieser Objekten von der IBB ein Angebot zur Annahme von Zuschüssen zu unterbreiten, so dass damit Mieterhöhungen ausgeschlossen werden können.

3. Objekte, die keine Anschlussförderung erhalten haben sowie Objekte in der Nachwirkungsfrist sind von dieser Maßnahme nicht betroffen, da hier keine förderungsbedingten Degressionen zulässig sind.
4. In Objekten des Sozialen Wohnungsbaus in Großsiedlungen der Kategorie I wurden zur Vermeidung förderungsbedingter Mieterhöhungen Zuschüsse bzw. Bedienverzichte im Rahmen des Mietenkonzepts 2014 bis 2017 gewährt. Für diese Wohnungen würden sich durch das Auslaufen dieser Zuschüsse Mieterhöhungen ergeben. Diese Mieterhöhung werden ebenfalls durch die Gewährung von weiteren Zuschüssen bzw. Bedienverzicht ausgleichen. Gleiches gilt auch für die Wohnungen, bei denen im Rahmen des Mietenkonzepts 2018 die Mieterhöhungen ausgesetzt wurden.

Ich bitte Sie, kurzfristig die Mitgliedsunternehmen Ihres Verbands über die Aussetzung der förderrechtlich zulässigen Mieterhöhungen zum 1. April 2019 zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Brand