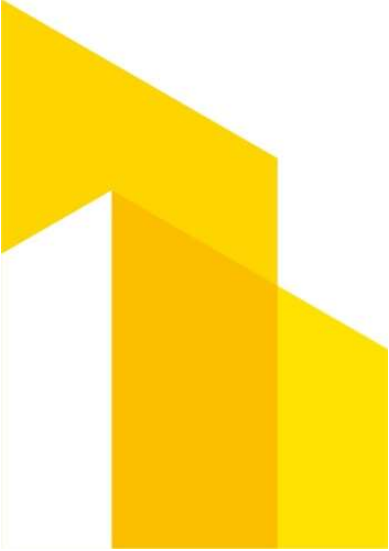




Unternehmergespräch zum geplanten Berliner Mietendeckel

06.11.2019, Märkisches Museum

A decorative graphic on the left side of the page consists of several overlapping yellow and orange geometric shapes, including a large yellow triangle pointing downwards and a vertical orange rectangle, creating a layered, architectural effect.

EVM Berlin eG

Vorstellung

EVM Berlin eG - Vorstellung



Gegründet 1904



30.09.2019
11 009
Mitglieder

30.09.2018: 10 909 | 30.09.2017: 10 888



30.09.2019
5 260
Wohnungen

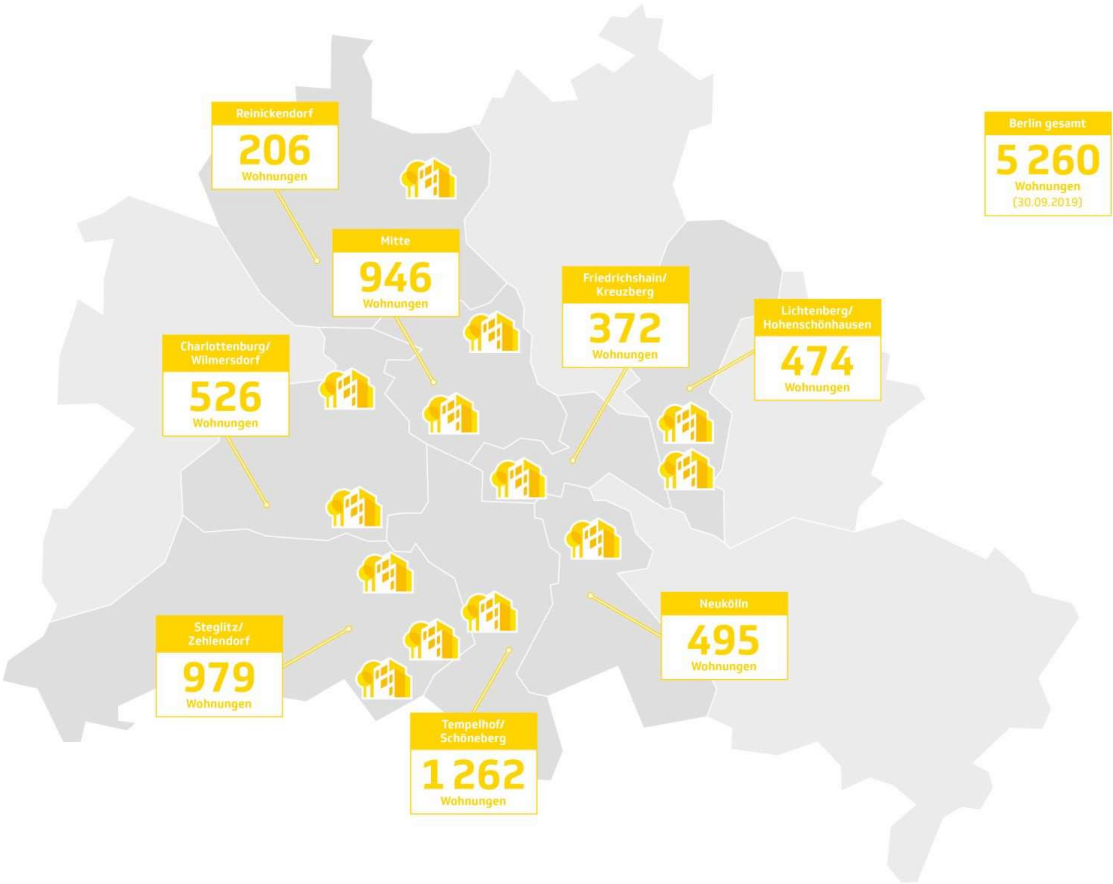
30.09.2018: 5 224 | 30.09.2017: 5 226

Wohnfläche insg.: 336.482 m²

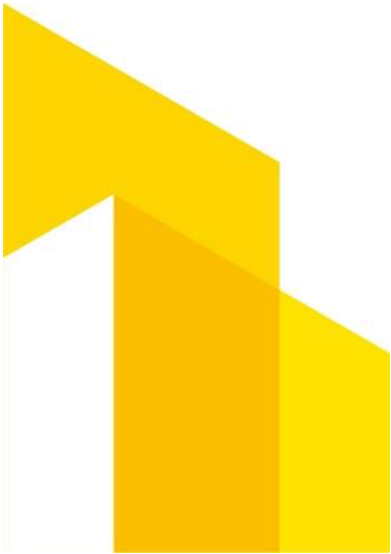


5,33
Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche

EVM Berlin eG - Vorstellung



Begrenzung Wiedervermietung



Mietendeckel – Begrenzung Wiedervermietung

Regelungen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel):

„Liegt die Miete [...] besonders niedrig (unter 5,00 Euro/qm), darf diese bei Wiedervermietung um maximal 1 Euro/qm auf maximal 5,02 Euro/qm angehoben werden.“

„... wenn **drei** der folgenden fünf Merkmale vorhanden sind:

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 (m²a)“



A decorative graphic consisting of several overlapping yellow and orange geometric shapes, including triangles and rectangles, arranged in a stepped, descending pattern from left to right.

Auswirkungen

In Zahlen für die EVM Berlin eG

Erhöhungspotenzial

Woher kommen die Nutzungsgebührenerhöhungen ?

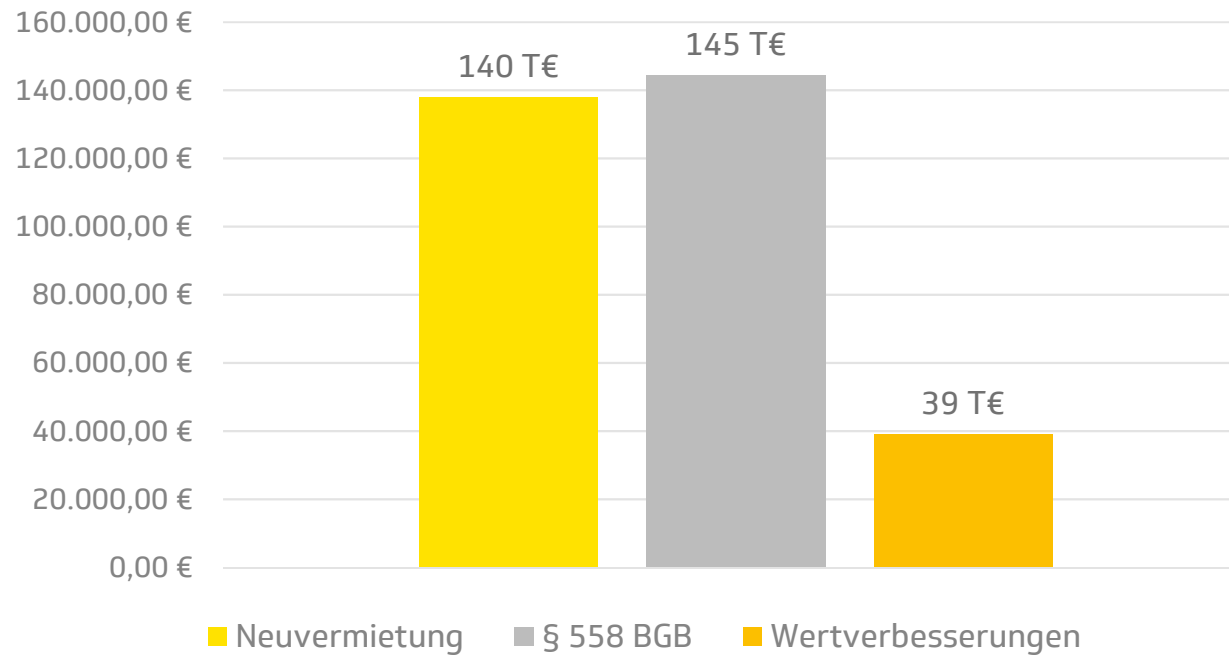
	Neu- Vermietung <i>Summe</i>	§ 558 BGB <i>Summe</i>	Wertver- besserungen <i>Summe</i>
2014/2015	161 T€	65 T€	40 T€
2015/2016*	210 T€	8.5 T€	25 T€
2016/2017*	250 T€	282 T€	30 T€
2017/2018	140 T€	145 T€	39 T€

* WHG 48



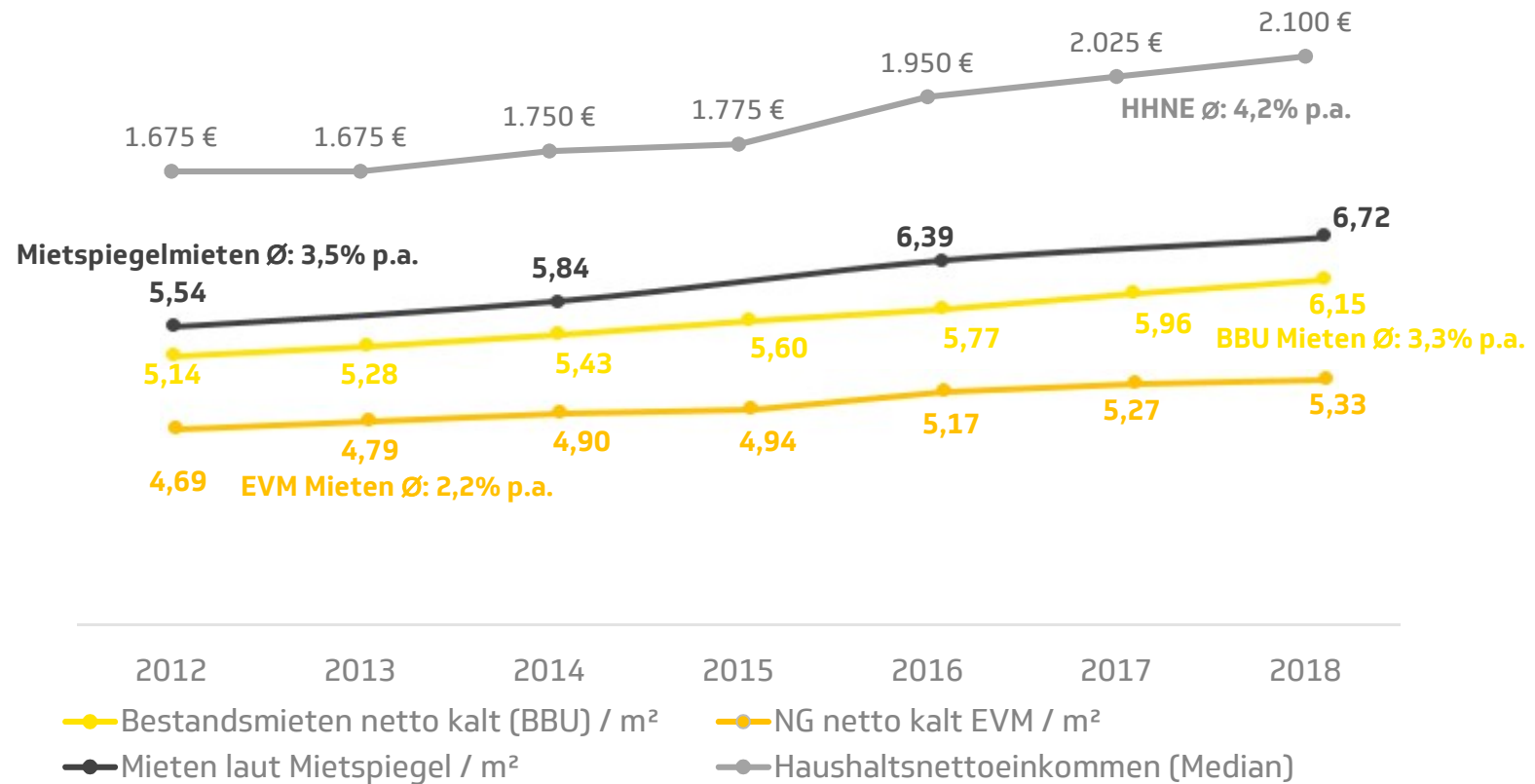
Erhöhungspotenzial

Woher kommen die Nutzungsgebührenerhöhungen ? (GJ 2017/2018)



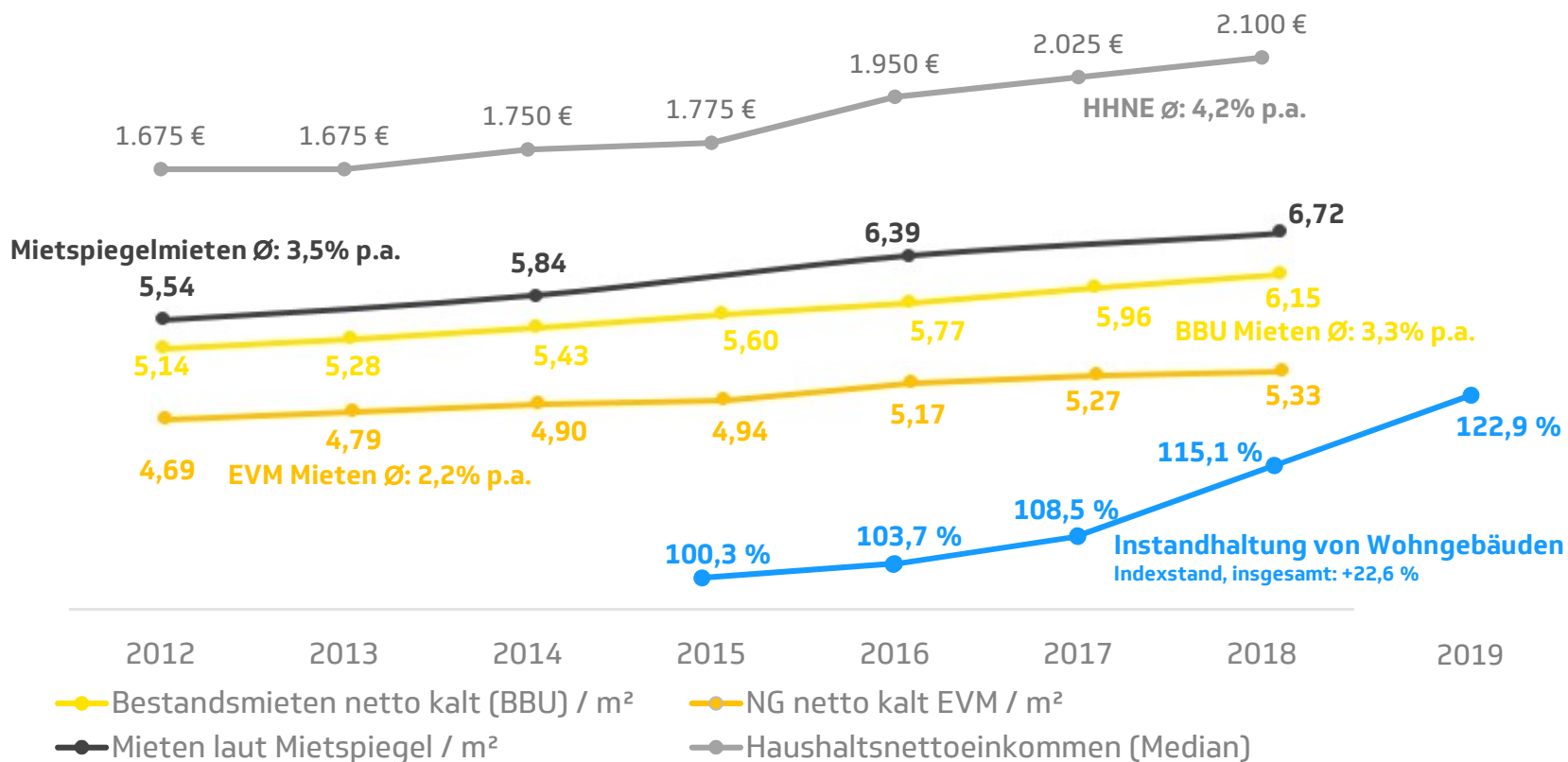
Mietendeckel

Entwicklung mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen (HHNE)
und Nettokaltmiete je m² Wohnfläche – Berlin (BBU)



Mietendeckel

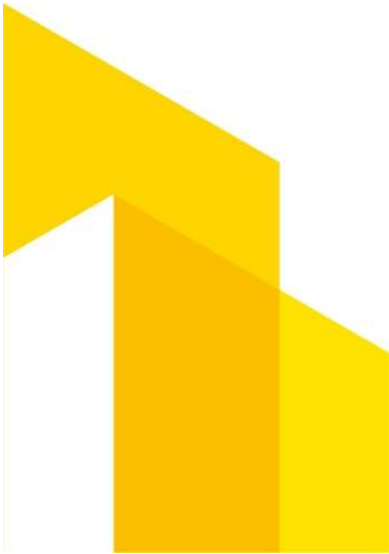
Entwicklung mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen (HHNE)
und Nettokaltmiete je m² Wohnfläche – Berlin (BBU)



● Bestandsmieten netto kalt (BBU) / m²
● Mietspiegelnettomieten / m²

● NG netto kalt EVM / m²
● Haushaltsnettoeinkommen (Median)

Aufwendungen Instandhaltung



Aufwendungen Instandhaltung

Instandhaltungsaufwand

2017/2018	11.187 T€	32,90 € / m ² (340.033 m ²)
2016/2017	11.809 T€	34,73 € / m ² (340.029 m ²)
2015/2016	10.360 T€	30,79 € / m ² (336.549 m ²)
2014/2015	9.621 T€	28,89 € / m ² (333.074 m ²)

Instandhaltungs- / -setzungs- / Modernisierungskosten

2017/2018	15.800 T€	46,47 € / m ² (340.033 m ²)
2016/2017	16.180 T€	47,59 € / m ² (340.029 m ²)
2015/2016	14.529 T€	43,17 € / m ² (336.549 m ²)
2014/2015	11.350 T€	34,08 € / m ² (333.074 m ²)



