

Bezirksamt Pankow von Berlin
Einreicher: Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

B E S C H L U S S

B e z i r k s a m t P a n k o w v o n B e r l i n

Beschlussgegenstand: Belegungs- und Mietpreisbindungen
nach Aufhebung der Sanierungsgebiete sichern

Beschluss-Nr.: VIII-1435/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 09.06.2020 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:
VI-0918

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

10. Zwischenbericht

Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Aufhebung der Sanierungsgebiete sichern

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 30. Sitzung am 27.10.2010 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VI-0918 –

„Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht,

1. *wie in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 19.11.2009 angekündigt, das im Altbezirk Prenzlauer Berg übliche Verfahren der vor-Ort-Kontrolle der Belegungsbindungen auch auf die Altbezirke Pankow und Weißensee auszudehnen.*
2. *sich gegenüber dem Senat und im Rat der Bürgermeister dafür einzusetzen,*
 - *dass auch nach Auslaufen der Sanierungsgebiete das Belegungsrecht und die Belegungskontrolle der mietpreisgebundenen Wohnungen in den sechs Sanierungsgebieten, dem ehemaligen Sanierungsgebiet Kollwitzplatz sowie den beiden Milieuschutzgebieten, Falkplatz und Ostseeplatz, (vgl. VzK VI-0628) beim Bezirk Pankow von Berlin bleibt,*
 - *dass in anderen Bezirken analog verfahren wird und*

- dass die betroffenen Bezirke eine fallzahlbezogene Zuweisung für die Wahrnehmung dieser Aufgabe erhalten.

3. sicherzustellen, dass die o. g. beleggebundenen Wohnungen im Falle eines Freizuges tatsächlich an die Zielgruppe (Sanierungsbetroffene sowie sozial schwache Mieterinnen und Mieter) vergeben werden und die BVV jeweils im ersten Quartal eines Jahres über die im Vorjahr frei gezogenen und neu vergebenen Wohnungen in einer V z K zu informieren.“

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Zu 1. wurde bereits im 1. Zwischenbericht abschließend berichtet.

Zu 2., 1. Spiegelstrich wurde ebenfalls im 1. Zwischenbericht abschließend berichtet.

Zu 2., 2. und 3. Spiegelstrich wurde bereits im 2. Zwischenbericht abschließend berichtet.

Zu 3.:

Die Mieterberatungsgesellschaften koordinieren die Belegungen der förderungsgebundenen Wohnungen. Es wird sichergestellt, dass die belegungsgebundenen Wohnungen vorrangig an Sanierungsbetroffene bzw. sozial schwache Mieter, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) bzw. WBS mit Dringlichkeit haben, vergeben werden.

Zu den Belegungskontrollen 2019 durch die Mieterberatungsgesellschaft PB GmbH und die Mieterberatungsgesellschaft gesoplan gGmbH Weißensee wird in der beigelegten Anlage berichtet.

Die Kontrolle und die Vergabe der geförderten Wohnungen, sowie die Einhaltung der Festlegungen der Förderverträge wird durch die Mieterberatungsgesellschaften weiter geführt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Anlage – Belegungskontrollen der Mieterberatungen

I. Vorbemerkungen

Zwischen dem Bezirksamt Pankow von Berlin und der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH wurde am 14.02.2018 und zwischen der gesoplan gGmbH Mieterberatung Weißensee wurde am 09.12.2014 jeweils ein Vertrag zur Kontrolle der Wohnungen, für die das Bezirksamt Pankow im Rahmen der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen das Belegungsrecht erworben hat sowie zur Durchführung des Belegungsmanagements, abgeschlossen.

In den ehemaligen Sanierungsgebieten Pankows, aber auch außerhalb, wurden im Rahmen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ seit dem Jahr 1993 ca. 7040 Wohnungen mit Belegungsrechten und Mietpreisbindungen geschaffen.

Diese Wohnungen tragen dazu bei, einkommensschwache und sanierungsbedingte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

Für den Zeitraum der Belegungsbindung übernehmen die beiden Mieterberatungen die Organisation der Vermittlung und Neuvermietung der Wohnungen. Darüber hinaus kontrollieren sie für den Bezirk die Wohnungen hinsichtlich der Einhaltung des Belegungsrechts und der Mietbindung. Welche Objekte in die Kontrolle kommen, wird mit der Investitionsbank Berlin (IBB) und dem Bezirk abgestimmt und für jedes Haus ein Einzelauftrag ausgelöst.

Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrolle

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 69 Häuser kontrolliert. Davon waren 41 Häuser im Ortsteil Prenzlauer Berg, 13 Häuser im Ortsteil Pankow und 15 im Ortsteil Weißensee.

Die Ergebnisse der Kontrolle werden in Form eines Kurzberichtes dargestellt und dem Bezirksamt übergeben. Das Bezirksamt Pankow wird somit über die aktuelle Belegungs- und Mietensituation informiert und legt den weiteren Handlungsbedarf fest.

I.1 Objektauswahl

Die Auswahl der zu überprüfenden Häuser erfolgt durch die Investitionsbank Berlin (IBB), da die IBB Vertragspartner der jeweiligen Eigentümer ist. Das Bezirksamt Pankow leitet die zu überprüfenden Häuser an die jeweils zuständige Mieterberatung weiter und erteilt den Auftrag zur Kontrolle des Objektes.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Haus zwischendurch im Auftrag des Bezirkes kontrolliert wird, da erhebliche Differenzen bei der Neuebelegung aufgetreten sind.

I.2 Abgleich der Daten

Nach erfolgter Sanierung und Wiederbelegung der Wohnungen wurde der Abschlussbericht erstellt, der u. a. über den Erstbezug nach der Modernisierung informiert.

Die in der Wohnungsübersicht dargestellten Daten (Belegung, Ausstattung, Name des Mieters und Miethöhe nach Modernisierung) werden mit dem aktuellen Stand der Datenbank der Belegungskoordination abgeglichen. Als Ergebnis entsteht eine Tabelle, die die aktuelle Wohnsituation im Haus widerspiegelt. Dieser

Stand und die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Mieterlisten bilden die Basis für die Kontrolle vor Ort.

I.3 Förderrichtlinien

Parallel zur Aktualisierung der Wohnungsübersichten nimmt die Belegungskoordination die Angaben aus den Förder- und Ordnungsmaßnahmenverträgen auf. Zur Vervollständigung des Datenbestandes, der als Grundlage für die Überprüfung dient, werden aus den Förderrichtlinien der Bindungszeitraum, das Förderungsprogrammjahr und die Miethöhen herangezogen.

I.4 Kontaktaufnahme mit den Mietern

Die Mieterberatungsgesellschaft informiert die Mieter in einem Anschreiben über die Beauftragung durch den Bezirk, die derzeitige Belegung und Miethöhe zu kontrollieren. Zudem werden den Mietern mehrere Termine für Hausbesuche mitgeteilt und es wird um ihre Mitwirkung gebeten.

I.5 Mietergespräche/Hausbesuche

Bei der ersten Begehung des Hauses wird eine so genannte Klingelschildanalyse durchgeführt. Dabei werden die Mieternamen der aktualisierten Wohnungsübersicht mit denen auf den Namensschildern im Haus verglichen. Differenzen werden in der Tabelle vermerkt.

Anschließend werden die Bewohner zu den angekündigten Terminen aufgesucht.

Es wird die aktuelle Belegung der Wohnungen überprüft. In den Mietergesprächen werden die aktuelle Nettokaltmiete, die Wohnfläche, das Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheins, einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz nachgefragt und ob Anlagen zu den Förderrichtlinien im Mietvertrag vorhanden sind.

Des Weiteren werden eventuelle Probleme der Mieter, die die Miet- und Wohnsituation betreffen, aufgenommen. Besondere Auffälligkeiten finden im Abschlussbericht Berücksichtigung.

Waren die Mieter zum ersten Termin nicht zu erreichen, wurde bereits im Anschreiben ein zweiter Termin angekündigt, um die Bewohner erneut anzutreffen. Bleibt auch das erfolglos, schreibt der Bezirk diese Mieter an, mit der Bitte um Mitwirkung an der Belegungs- und Mietenkontrolle.

Das erfolgt jedoch nur, wenn bei der Kontrolle bereits Differenzen bei der Belegung oder der Miethöhe im Haus festgestellt wurden.

I.6 Aktualisierung nach Mietergesprächen

Nach Abschluss der haushaltsweisen Mietergespräche werden die Wohnungsübersichten mit der aktuellen, vor Ort festgestellten Belegung überarbeitet. Dabei werden Merkmale wie Sanierungsbetroffenheit, Rückzugsmieter sowie Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein bzw. einer Einkommensbescheinigung nach §

9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz kenntlich gemacht. Ferner werden die aktuellen Mieten und das Datum des Einzugs vermerkt.

I.7 Differenzen

Nach Überarbeitung der Wohnungsübersichten gleicht die Belegungskoordination die Daten mit den zuvor angeforderten Vermietungslisten der Hausverwaltungen/Eigentümer ab. Treten kleinere Unstimmigkeiten auf, klärt die Belegungskoordination diese direkt mit den Vermietern. Wurden grobe Differenzen oder Verstöße gegen die Belegung oder Vertragsinhalte festgestellt, werden diese an das Bezirksamt weitergeleitet. Das Bezirksamt legt dann in Abstimmung mit der IBB das weitere Vorgehen fest. Dabei werden durch die IBB bestimmte Sanktionen gegen den Eigentümer ausgesprochen. Unter Umständen werden bewilligte Fördermittel, einmalige Baukostenzuschüsse und laufende Aufwendungszuschüsse, wohnungsweise nach Quadratmeter Wohnfläche anteilig reduziert, unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Bindungszeit.

I.8 Darstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Überprüfung werden in Form eines kurzen Abschlussberichtes zusammengefasst, der den aktuellen Stand der Belegungs- und Mietensituation im kontrollierten Haus beschreibt.

Die Zusammenfassung enthält folgende Angaben:

- Adresse und Lage des überprüften Hauses
- Förderungsrichtlinie, Programm und Programmjahr
- Laufzeit der Belegungsbindung
- Fertigstellungsdatum (Abschluss der Sanierung)
- Eigentümer/Vermieter des Hauses
- Anzahl der im Haus wohnenden Mietparteien
- Anzahl der zum Mietergespräch angetroffenen Haushalte
- Zeitraum der Mieterbefragung
- Auflistung der Mieter, die vom Bezirksamt zur Nachkontrolle angeschrieben wurden
- Ergebnisse der Mieten- und Belegungskontrolle
- Angabe über die sanierungsbedingte Mieterfluktuation, dies betrifft:
 - im Haus verbliebene Altm Mieter (Rückzugsmieter);
 - Einzug sanierungsbezogener Mieter aus anderen Häusern (Umsatzmieter);
 - vermittelte Wohnberechtigungsschein-Mieter mit einer Empfehlung vom Bezirksamt eingezogene Mieter nach Freigabe der Wohnungen

- Handlungsempfehlung

I.9 Übergabe der Kurzberichte und weiteres Verfahren

Die Kurzberichte werden dem Bezirksamt übergeben. Hierzu erfolgen dann Rück-sprachen mit den jeweiligen Bearbeitern zu der gesamten Überprüfung eines Hauses.

Bei Differenzen informiert das Bezirksamt die Investitionsbank Berlin (IBB) und es werden weitere Verfahrensschritte abgeprochen.

I.10 Austausch bei Differenzen mit dem Bezirksamt

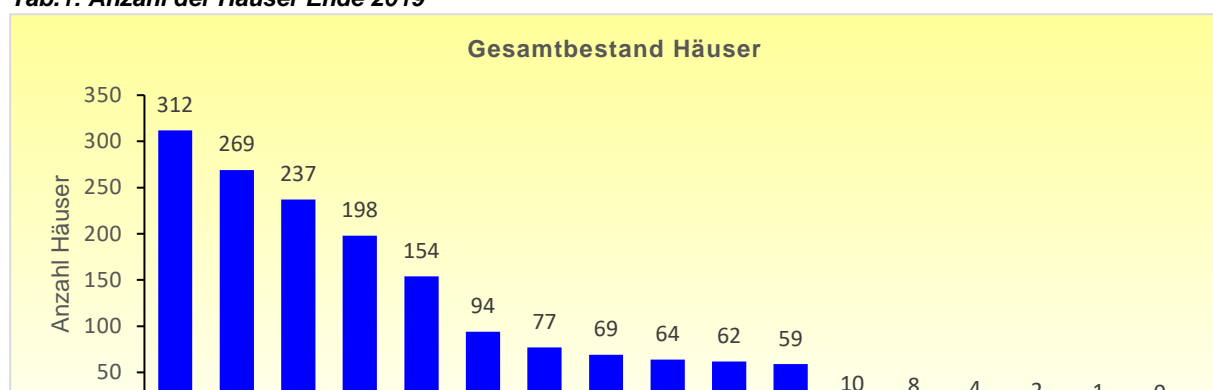
In regelmäßigen Abständen finden Abstimmungsrunden in der Mieterberatung mit dem Bezirksamt statt, in denen nicht nur über aktuelle Fragen des Belegungsmanagements gesprochen wird, sondern auch über Probleme bei den Belegungskontrollen. Hier werden u. a. Fragen zu folgenden Themen erörtert:

- Zweckentfremdung geförderter Wohnungen durch Gewerbe
- höhere Wohnflächenangaben des Eigentümers als im Mietvertrag
- Miethöhendifferenzen
- Modernisierungszuschläge nach der Sanierung z. B. für die Installation von Einbauküchen, Fahrstühlen, Gartennutzung oder den Einbau von neuen Fenstern
- aktuelle Höhe der einkommensabhängigen besonderen Mietobergrenze nicht eingehalten
- Forderung von Hausverwaltungen an die Mieter zur jährlichen Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz, obwohl der Nachweis nur alle 3 Jahre geschuldet ist
- Befristete Wohnraumüberlassung ohne Genehmigung des Bezirksamts oder / und der Hausverwaltung
- Verdacht auf Betreibung von Ferienwohnungen

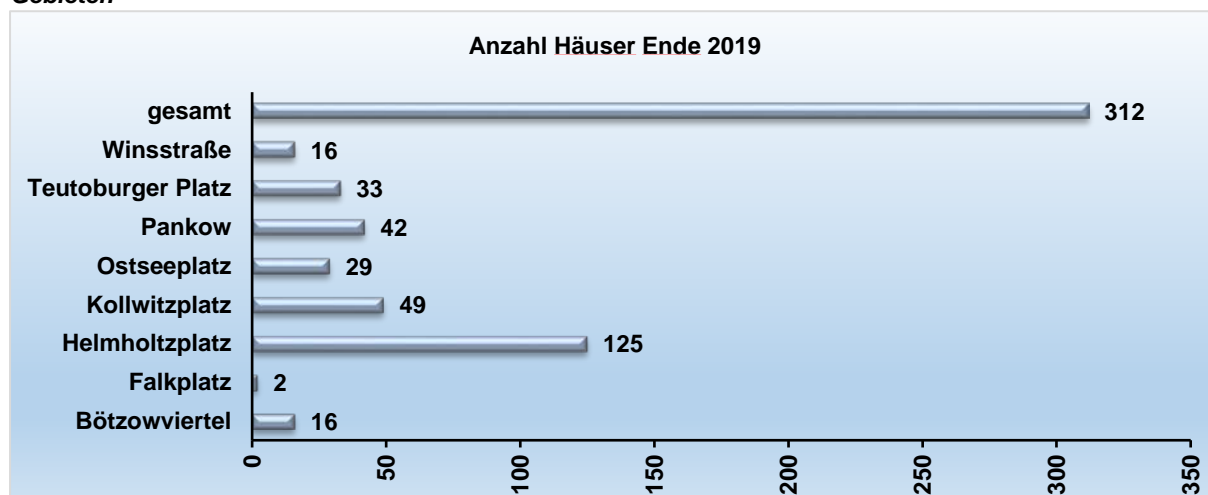
II. Gesamtauswertung der Ergebnisse in den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Pankow

II.1 Belegungsgebundene Häuser insgesamt

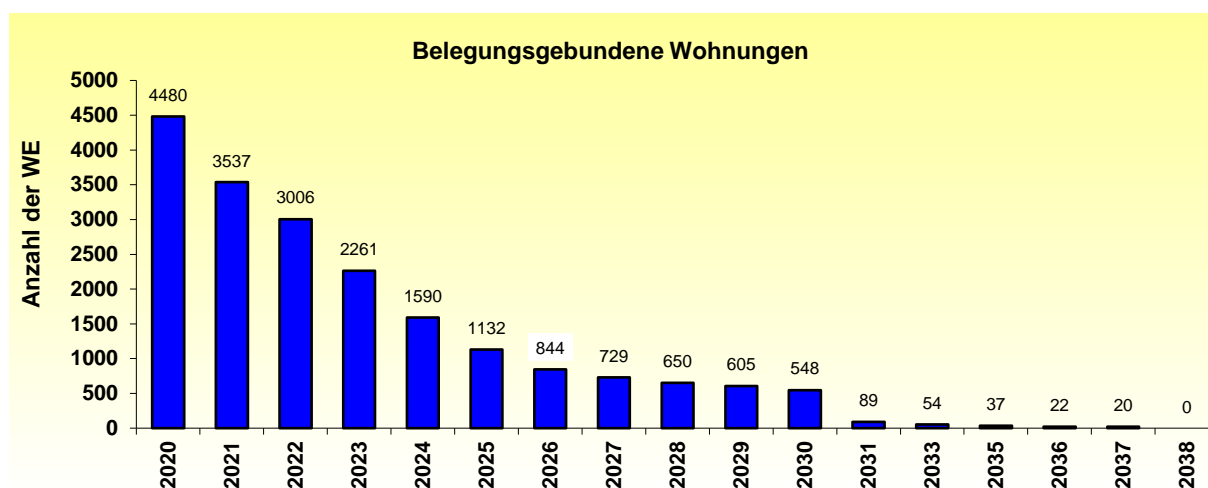
Tab.1: Anzahl der Häuser Ende 2019



Tab. 2: Gesamtbestand der Häuser Ende 2019 aufgeteilt nach Gebieten



II.2 Belegungsgebundene Wohnungen insgesamt



Tab. 3: Anzahl der Wohnungen Ende 2019

II.3 Belegungskontrolle

Im Jahr 2019 wurden die in der Tabelle aufgelisteten Häuser von der Mieterberatung Prenzlauer Berg kontrolliert.

Tab.4: kontrollierte Häuser im Jahr 2019

Gebiet	Objekt	Programm-jahr	Fertig-stellung	Bindungs-dauer
Helmholtzplatz	Danziger Str. 11	2001	01.06.2003	20
Helmholtzplatz	Danziger Str. 13	2001	01.06.2003	20
Helmholtzplatz	Dunckerstr. 67	2001	15.08.2003	20
Helmholtzplatz	Dunckerstr. 69	2000	01.03.2002	21
Helmholtzplatz	Dunckerstr. 74	1998	15.08.2000	20
Helmholtzplatz	Dunckerstr. 84	1998	15.10.2000	20
Helmholtzplatz	Greifenhagener Str. 14	2000	15.05.2003	20
Helmholtzplatz	Lychener Str. 18	1997	01.10.2000	21
Helmholtzplatz	Pappelallee 55	1998	01.08.2002	23
Helmholtzplatz	Raumerstr. 23	1999	15.01.2001	20
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 44	1999	01.05.2001	21
Helmholtzplatz	Schönhauser Allee 63	2001	01.06.2003	22
Helmholtzplatz	Stahlheimer Str. 30	2000	01.09.2003	20
Helmholtzplatz	Stargarder Str. 45	1998	01.10.2000	21
Kollwitzplatz	Belforter Str. 22	1996	15.10.1998	24
Kollwitzplatz	Danziger Str. 42	2000	04.07.2003	20
Kollwitzplatz	Knaackstr. 4	1998	01.05.2000	21
Kollwitzplatz	Kollwitzstr. 57	2000	15.10.2002	27

Gebiet	Objekt	Programm-jahr	Fertig-stellung	Bindungs-dauer
Kollwitzplatz	Kolmarer Str. 3	1998	01.04.2001	23
Kollwitzplatz	Metzer Str. 15	1998	20.12.2000	23
Kollwitzplatz	Mülhauser Str. 2	1996	01.09.1998	22
Kollwitzplatz	Prenzlauer Allee 224	1998	01.08.2000	21
Kollwitzplatz	Rykestr. 12	1996	01.08.1998	23
Kollwitzplatz	Rykestr. 17	1998	01.09.2000	23
Kollwitzplatz	Rykestr. 27	1995	01.01.1998	23
Kollwitzplatz	Rykestr. 46	1997	01.05.1999	23
Kollwitzplatz	Wörther Str. 29	1997	01.05.1999	23
Ostseeplatz	Hosemannstr. 17	2001	30.09.2003	20
Ostseeplatz	Hosemannstr. 18	2001	15.10.2003	20
Pankow	Brehmestr. 5	1995	01.09.1997	25
Pankow	Brehmestr. 63	1995	01.09.1997	26
Pankow	Florastr. 22	1998	01.11.2000	24
Pankow	Florastr. 66	1995	01.12.1996	25
Pankow	Florastr. 68	2000	01.07.2001	24
Pankow	Florastr. 69	1995	01.09.1997	27
Pankow	Florastr. 71	1999	01.11.2000	21
Pankow	Florastr. 72	1996	01.08.1998	29
Pankow	Grunowstr. 21	1999	01.02.2000	23
Pankow	Neue Schönh. Str. 12	1995	01.10.1997	26
Pankow	Ossietzkystr. 7	1999	23.11.2000	20
Pankow	Parkstr. 4	1995	15.07.2000	20
Pankow	Schulstr. 28	1999	01.02.2000	23
Teutoburger Platz	Choriner Str. 32	1999	01.10.2000	20
Teutoburger Platz	Christinenstr. 14	1997	01.09.1999	22
Teutoburger Platz	Christinenstr. 32	1996	01.12.1997	23
Teutoburger Platz	Eberswalder Str. 33	2002	01.08.2004	22
Teutoburger Platz	Fehrbelliner Str. 7	2002	01.08.2003	33
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 12	2000	01.05.2003	32
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 51	1999	01.02.2003	20
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 52	1999	01.02.2003	20
Winsstraße	Marienburger Str. 24	1998	01.09.2000	23
Winsstraße	Prenzlauer Allee 23	2000	01.05.2003	21
Winsstraße	Winsstr. 51	1995	15.12.1997	22
Winsstraße	Winsstr. 60	2000	01.05.2003	30

Von den insgesamt 54 kontrollierten Häusern, liegen:

- 14 Häuser im Gebiet Helmholtzplatz
- 13 Häuser im Gebiet Kollwitzplatz
- 2 Häuser im Gebiet Ostseeplatz
- 13 Häuser im Gebiet Pankow
- 8 Häuser im Gebiet Teutoburger Platz
- 4 Häuser im Gebiet Winsstraße

Tab.5: Wohnungen/Haushalte

Gebiete	Wohnungen gesamt	Vor Ort befragte Haushalte in Wohnungen	Nicht angetroffene Haushalte in Wohnungen
Helmholtzplatz	328	235	93
Kollwitzplatz	182	130	52
Ostseeplatz	4	4	0
Pankow-Wollankstr.	137	113	24
Teutoburger Platz	93	76	17
Winsstraße	74	60	13
Gesamt	818	618	200

Insgesamt wurden 818 Mietparteien über die Durchführung der beauftragten Belegungs- und Mietenkontrolle durch die Mieterberatung schriftlich informiert. Hierzu wurden 2 Termine angeboten.

Bei 618 Mietparteien (75,6%) wurde eine Befragung durchgeführt und es lagen die Angaben dieser Haushalte zur Auswertung vor. 200 Mietparteien (24,4%) konnten nicht angetroffen werden und reagierten auch nicht auf das zusätzliche Anschreiben des Bezirksamts Pankow.

Tab. 6: Ergebnisse der kontrollierten Wohnungen

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen befragter Mieter ge- samt	Wohnungen <u>ohne</u> Beans- tan- dungen	Wohnungen <u>mit</u> Beans- tan- dungen	Beanstandungen			
					Miete zu hoch	WBS-Miete nicht einge- halten	Wohnungen selbst ver- mietet/ nicht „frei“ ge- meldet	Sonstiges
Helmholtzplatz	328	235	201	34	2	5	11	16
Kollwitzplatz	182	130	122	8		2	4	2
Ostseeplatz	4	4	4	0				
Pankow-Wollankstr.	137	113	94	19			14	5
Teutoburger Platz	93	76	62	14	3	1	6	4
Winsstraße	74	60	41	19	1		4	14
Gesamt	818	618	524	94	6	8	39	41

II.4 Gesamtbewertung der Ergebnisse und Probleme bei der Kontrolle

Kontrolliert wurden 54 Häuser, deren Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1995 bis 2001 mit Mitteln aus dem Programm der Sozialen Stadterneuerung gefördert und von 1997 bis 2004 fertig gestellt wurden. Insgesamt betraf die Kontrolle 818 Wohnungen. 618 Mietparteien (75,6 %) konnten hier befragt werden. 200 Mietparteien (24,4 %) reagierten weder auf Hausbesuche noch auf Anschreiben durch das Bezirksamt.

Bei der Kontrolle der 618 Wohnungen wurden Differenzen insgesamt 94 Beanstandungen, die in der obigen Tabelle spezifiziert sind, festgestellt.

II.4.1 Beanstandungen

Die Anzahl der Beanstandungen ist auch in diesem Berichtsjahr wieder hoch, doch mit den Vorjahren vergleichbar, so auch die „sonstigen“ Beanstandungen. Unter dieser Rubrik werden folgende Beanstandungen zusammengefasst:

- Wohnungsnutzung als Ferienwohnung oder Gewerbe
- Einkommensbescheinigungen nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz werden von der Hausverwaltung nicht an die IBB weitergeleitet
- Informationen zu den Förderbedingungen fehlen
- Mietverträge ohne Anhang mit Information zur Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz
- Unkenntnis über die dreijährige Frist zur Wiedervorlage der Einkommensbescheinigung gemäß ModInstRL 95 und 96
- Untermiet- oder sonstige Zuschläge

- Keine Gestellung von Herd und Spüle

II.5 Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Belegungskontrollen geförderter Häuser nach wie vor sinnvoll sind, da nachweislich Eigentümer bzw. Vermieter zum Ende der Bindungszeit immer öfter die fördervertraglichen Regelungen versuchen zu umgehen.

Festzustellen ist auch, dass viele Eigentümer bereits heute versuchen, sich auf die Zeit nach dem Bindungszeitraum einzustellen, zum Beispiel durch den Abschluss von Zeit- oder Staffelmietverträgen. Allein die ständige Präsenz einer Kontrollinstanz setzt hier Grenzen.

Besonders hervorzuheben ist ebenfalls auch, dass im Jahr 2019 eine Einigung mit einer Eigentümergruppe, über die Heilung von Verstößen durch Verlängerungen von Bindungszeiten, erzielt werden konnte.

III. Gesamtauswertung der Ergebnisse im ehemaligen Bezirk Weißensee

III.1 Gegenstand des vorliegenden Berichts

Gegenstand des vorliegenden Berichtes sind die von der gesoplan gGmbH Mieterberatung im Kalenderjahr 2019 erbrachten Leistungen auf der Grundlage des „Vertrags über die Durchführung der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms Soziale Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel“ vom 9. Dez 2014.

Tabelle 1: Übersicht über die überprüften Objekte

Förderprogramm, Anzahl geförderte WE mit bezirklichem Belegungsrecht, Datum des Fördervertrags, Datum des Bindungsende gemäß FV oder: Ende der Bindung gem. Mitteilung der IBB

Adresse		Programm	WE	FV	Bindung
Berliner Allee	154	ModInst 95	6	13.12.1995	31.03.2024
Bizetstraße	75	ModInst 96	6	28.12.1999	31.01.2033
Bizetstraße	92	ModInst 95	7	03.12.1998	28.02.2023
Bizetstraße	95	Smetanastraße 7/9	23	28.12.1999	31.01.2023
Bizetstraße	107	ModInst 95	14	22.11.2000	30.06.2023
Gürtelstraße	13	ModInst 95	12	29.11.1999	31.10.2022
Lehderstraße	3	ModInst 95	12	20.02.2002	29.09.2023
Lehderstraße	116	ModInst 95	10	29.05.1995	30.01.2026
Mahlerstraße	24	Meyerbeerstraße 30	10	14.02.1996	30.09.2025
Max-Steinke-Straße	8	ModInst 95	8	24.07.2001	30.06.2026
Pistoriusstraße	147	ModInst 95	9	14.09.1999	31.07.2022
Smetanastraße	32	Gounodstraße 59	17	29.12.1995	31.12.2019
Summe	12		134		

Für das Jahr 2019 wurden 15 geförderte Objekte mit insgesamt 134 belegungsgebundenen Wohneinheiten turnusmäßig beauftragt (die Berliner Alle 154 wurde bereits 2018 für das Jahr 2019 beauftragt). Der Vertrag sieht eine Überprüfung von 14 Objekten vor.

III.2 Ablauf der Belegungskontrolle

Die Auswahl der zu überprüfenden Objekte erfolgt durch die IBB, die alle drei Jahre eine turnusmäßige Überprüfung der geförderten Objekte beauftragt. In begründeten Einzelfällen kann auch eine außerturnusmäßige Überprüfung durchgeführt werden.

Nach Eingang der Mieter*innenliste und einer ersten Begehung erfolgt ein Anschreiben an die Mieter*innen, mit dem diese über die Untersuchung informiert und ein Vor-Ort-Termin durch die Mitarbeiter*innen der Mieterberatung angekündigt werden.

Je nach Rücklauf erfolgt nach 2 bis 4 Wochen ein erneutes Anschreiben durch die Mieterberatung, mit dem ein weiterer Vor-Ort-Termin benannt und die nicht erreichten Haushalte noch einmal um die Teilnahme gebeten wurden.¹

**Es wurden 107 der 134 Haushalte in den untersuchten Objekten erreicht.
Dies entspricht 79,85 Prozent.**

Nach den Mieterbefragungen erfolgte ein Abgleich der erhobenen Daten mit den durch die Eigentümer*innen eingereichten Mieter*innenlisten, den vor Ort festgestellten Verhältnissen sowie den Akten der Mieterberatung (Sozialplanverfahren, Erstbelegung, Folgebelegung) und den Hausakten des Bezirkes (Förderverträge, Belegung, Mietverträge, ggf. weitere Unterlagen). So konnten die Ergebnisse der Befragung verifiziert und ergänzt werden (z.B. Ermittlung der Nettokaltmieten, Anlage zum Mietvertrag).

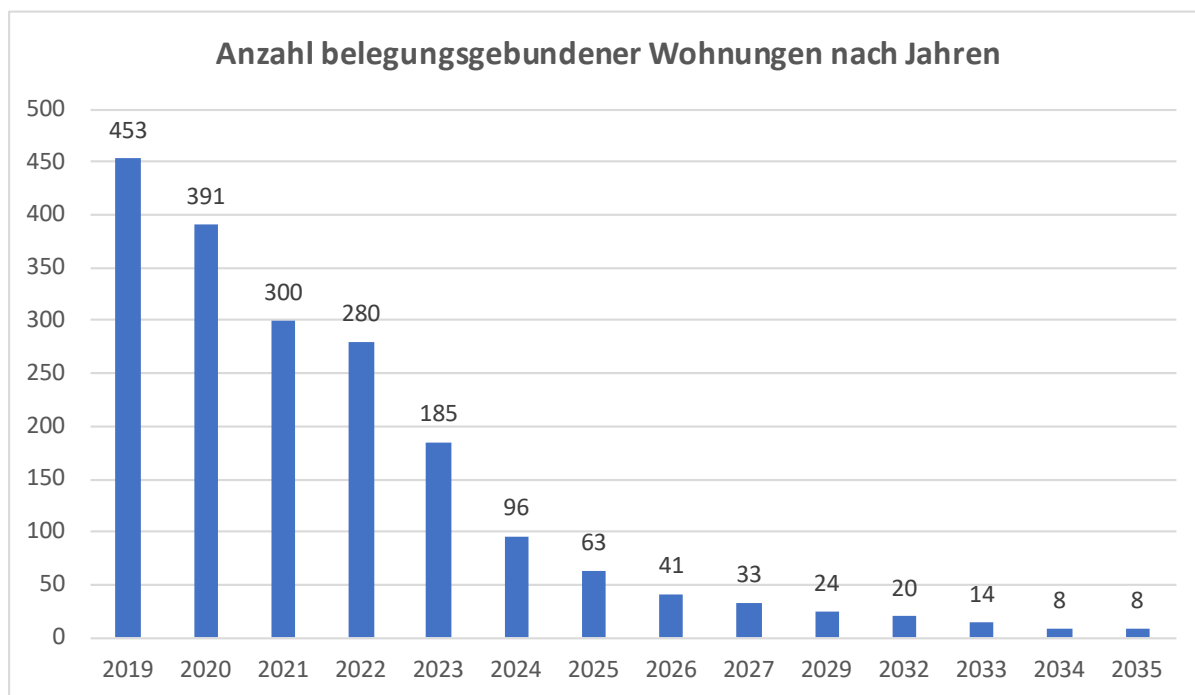
Etwaige Differenzen bezüglich der vertraglichen Bindungen und Miethöhe wurden zunächst mit der jeweiligen Hausverwaltung abgeklärt. Die Ergebnisse der einzelnen Überprüfungen wurden objektweise in Kurzberichten unter Darlegung des Handlungsbedarfs für das Objekt zusammengefasst und in zweifacher Ausfertigung (Bezirk und IBB) übergeben.

¹ Alternativ zum Vor-Ort-Termin besteht für die Mieter*innen die Möglichkeit, die für die Überprüfung erforderlichen Daten auch per E-Mail, Fax, persönlich in der Sprechstunde oder telefonisch zu übermitteln.

III.3 Belegungsgebundene Objekte

Im Jahr 2019 unterlagen im Ortsteil Weißensee noch 458 Wohnungen in 53 Objekten der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgrund einer Förderung im Programm „Soziale Stadterneuerung“ oder „Wohnungspolitische Selbsthilfe“.

Grafik 1: Zeitliche Entwicklung der gebundenen Wohnungen



Anzahl der Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten im Ortsteil Weißensee in den Jahren 2019 – 2034

Zu Beginn des Jahres 2019 unterlagen 52 Häuser mit 453 WE der Belegungsbindung. Im Laufe des Jahres endete für 7 Objekte mit 62 WE die Bindung (Borodinstraße 11, Langhansstraße 75, Gounodstraße 59, Smetanastraße 32, Meyerbeerstraße 13, Gürtelstraße 10 und Gürtelstraße 10 A), in den Jahren 2020 bis 2021 geht die Zahl der gebundenen Wohnungen um weitere 111 Wohneinheiten (in 11 Objekten) zurück. **Ab 2022 findet dann ein signifikanter Rückgang der gebundenen WE im Ortsteil Weißensee statt (2022 95 WE; 2023 89 WE).**

III.4 Gesamtauswertung der Ergebnisse

III.4.1 Einzugsvoraussetzungen

Gemäß der jeweiligen Förderungsverträge sind bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes freie und frei werdende Wohnungen dem Bezirksamt Pankow von Berlin zu melden und nur mit dessen vorheriger Zustimmung an Sanierungsbetroffene, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bzw. weitere bezugsberechtigte Gruppen (z. B. bildende Künstler*innen) zu überlassen.

Die Überprüfung erfolgt durch die Auswertung und den Abgleich der Mieter*innenlisten, der Befragungsdaten und der Hausakten zu den Sozialplanverfahren sowie zur Erst- und Folgebelegung.

Tabelle 2: Einzugsvoraussetzungen

Anzahl der geförderten Wohnungen, Mieter*in war bei Einzug sanierungs betroffen, Mieter*in verfügte bei Einzug über WBS, Altmmieter*in (bereits vor Sanierung im Haus), keine der genannten Voraussetzungen (Freistellung erforderlich), zum Stichtag leer stehende WE, AM = Altmmieter*in, SB = Sanierungsbetroffener*in, BBK = Berufsverband bildender Künstler*innen Berlin, ** Freistellung, * Genossenschaftsmitglied.

Adresse		WE	AM, SB, WBS	davon BBK		Ohne WBS		Leerstand		Ohne Zustimmung belegt		
Berliner Allee	154	6	3	50%	-	-	3	50%	-	-	3	50
Bizetstraße	75	6	4	66%	-	-	2	34%	-	-	-	-
Bizetstraße	92	7	6	86%	-	-	1	14%	-	-	-	-
Bizetstraße Smetanastraße	95 7/9	23	13	57%	-	-	10	43%	-	-	-	-
Bizetstraße	107	14	13	93%	-	-	1	7%	-	-	-	-
Gürtelstraße	13	12	10	77%	-	-	2	23%	-	-	-	-
Lehderstraße	3	12	9	75%	-	-	3	25%	-	-	-	-
Lehderstraße	116	11	11	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Mahlerstraße Meyerbeerstraße	24 30	10	7	70%	-	-	3	30%	-	-	-	-
Max-Steinke-Straße	8	8	7	88%	-	-	1	12%	-	-	-	-
Pistoriusstraße	147	8	6	75%	-	-	2	25%	-	-	-	-
Smetanastraße Gounodstraße	32 59	17	13	76%	-	-	4	24%	-	-	-	-
Summen / Durchschnitt		134	102	76%	0	0%	32	24%			3	2%
		n	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%

Dreiviertel der Wohnungen waren zum Stichtag der Untersuchung mit Mietern*innen belegt, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs sanierungs betroffen bzw. Altmmieter*innen waren oder die beim Einzug einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt haben.

Damit waren drei Viertel der untersuchten Wohnungen mit Mietern*innen aus dem Kreise der gemäß den Förderverträgen Begünstigten belegt.

Bei 24 Prozent traf keine der genannten Einzugsvoraussetzungen zu. Hier musste für eine fördervertragskonforme Belegung eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung

durch das Bezirksamt vorliegen, andernfalls lag ein Verstoß gegen den Fördervertrag vor (hierauf wird im nächsten Kapitel eingegangen).

III.4.2 Belegung gemäß vorliegender Unterlagen

Im Bindungszeitraum sind freie und frei werdende Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung des Bezirksamt Pankow von Berlin zu vergeben. Für alle Wohnungen, die nicht an eine(n) der gemäß Fördervertrag Begünstigten (d. h. Sanierungsbetroffene, WBS u. a.) vergeben werden, muss eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung durch das Bezirksamt Pankow erfolgen, die zugunsten eines konkreten Bewerbers zu beantragen ist.

Die Überprüfung erfolgt durch Abgleich der Mieter*innenliste, der vor Ort festgestellten Belegung und den Unterlagen zur Belegung von Bezirk und Mieterberatung.

In den 15 überprüften Objekten stimmen in 14 Objekten die Angaben der Mieterlisten mit den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten überein. In einem Objekt (Berliner Allee 154) gab es Abweichungen.

Die Quote der Abweichungen ist inzwischen als gering zu betrachten; dies kann als Erfolg der Bindungskontrolle gewertet werden.

III.4.3 Überprüfung der fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten

Zur Überprüfung der fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten wurde anhand der Förderverträge, die zum Stichtag der Untersuchung gültige Kappungsgrenze ermittelt und mit den eingereichten Mieter*innenlisten und den Befragungsergebnissen abgeglichen. Die Nettokaltmieten in den 134 belegungsgebundenen Wohnungen in 15 untersuchten Objekten werden in 132 Fällen eingehalten, in 2 WE werden die Miethöhen überschritten. Die maximale Miethöhe innerhalb der fördervertraglichen Kappungsgrenze beträgt 7,10 €/m²/Monat in der mittleren Wohnlage, in der einfachen Wohnlage liegen die Nettokaltmieten bei 6,54 €/m²/Monat.

Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 90

Bei der Ermittlung der zulässigen Nettokaltmieten nach ModInstRL 90 ist in der Regel von der Einstiegsrente bei Fertigstellung des jeweiligen Objektes auszugehen. Im ersten Jahr nach Fertigstellung bleibt die Miete unverändert, ab dem zweiten Jahr sind Mieterhöhungen zulässig, wobei diese zusammen mit dem Abbau von Aufwendungszuschüssen jährlich nicht mehr als 0,20 DM/m² (in einigen Verträgen wurden auch 0,25 DM/m²/Jahr vereinbart) betragen dürfen. Ab dem elften Jahr sind auch höhere Mieterhöhungen möglich, die sich nach dem Förderungsabbau im Sozialen Wohnungsbau richten (0,25 DM bzw. 0,13 Cent /m²/Jahr). Im Dachgeschoss ist in der Regel eine um 0,50 DM/m² höhere Nettokaltmiete zulässig.

Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 95 bzw. ModInstRL 96

In den nach ModInstRL 95 bzw. ModInstRL 96 geförderten Wohnungen sind gemäß Förderungsvertrag im Bindungszeitraum Mieterhöhungen nach §§ 558 ff BGB zulässig „bis zu dem Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels (Mittelwerte der Mietspiegeltabelle ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) für Wohnungen der Größe 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m²“. Bezogen auf den zurzeit gültigen Mietspiegel 2019 ergibt sich eine zulässige Nettokaltmiete im Komponistenviertel (fast ausschließlich mittlere Wohnlage) von 7,10 Euro/m², in der einfachen Wohnlage 6,54 Euro/m².

III.4.4 Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen

In den 2019 überprüften Objekten wurden 128 WE in 14 Objekten nach ModInstRL 95 und in einem Objekt mit 6 WE nach den ModInstRL 96 gefördert.

Die Förderungsverträge sehen vor, dass auf Nachweis die Differenz zwischen der Miete nach §§ 7 und 7a („fördervertraglich zulässige Miete“) und der Miete nach § 7b Absatz 1 und 2 durch Aufwendungszuschüsse gedeckt wird. Seit 2007 ist hierzu eine Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz vorzulegen.

Die Überprüfung erfolgt durch Abgleich der Daten aus Befragung und Mieter*innenlisten in Objekten hinsichtlich der Fragestellung, ob bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung

nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz eine durch Aufwendungszuschüsse reduzierte Miete gewährt wird.

Bei 90,3 Prozent der Mietverhältnisse in den untersuchten Objekten lag die Nettokaltmiete über 5,15 Euro/m², d. h. bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz bestünde ein Anspruch auf eine Mietreduktion auf derzeit 5,15 Euro/m²/netto kalt durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse.

Nur ein geringer Teil, der aufgrund der Nettokaltmiete berechtigten Haushalte haben eine aktuelle Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz beim Vermieter vorgelegt. Obwohl wir die Mieter*innen stets auf die Möglichkeit einer Beantragung der EKB hinweisen, beantragen die wenigsten eine Förderung. In der Regel ist dies auf die mangelnde Kenntnis und Befähigung der Mieter*innen zurückzuführen.

Nach Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 WoFG, wurden allen berechtigten Haushalten einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse gewährt. Somit liegen keine Verstöße bezüglich der besonderen Miethöhen vor.

III.4.5 Anlage zum Mietvertrag

Die Förderungsverträge verpflichten die Eigentümer*innen, die Mieter*innen über die Verpflichtungen, die im Bindungszeitraum über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinaus bestehen, besonders zu unterrichten und entsprechende Erklärungen als Anlage zu den Mietverträgen abzugeben. Die Überprüfung erfolgt durch Auswertung der Daten aus der Befragung sowie der in den Hausakten des Bezirks bzw. der Mieterberatung vorhandenen Mietverträge auf das Vorhandensein einer Anlage zu den Förderbestimmungen.

Nicht alle überprüften Mietverträge verfügen über die Anlage zur Förderung. Allerdings weisen die Vermieter*innen aufgrund unseres Einwirkens ihre Mieter*innen sowohl in Mieterhöhungsverlangen explizit auf die Förderkonditionen hin, als auch in separaten Informationsschreiben, in denen anlässlich der Anhebung der besonderen Mietobergrenze auf die Förderbedingung eingegangen wird.

Insofern ist festzustellen, dass alle Mieter*innen zu den besonderen Verpflichtungen aus der Förderung besonders unterrichtet worden sind.

III.5 Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ wurden **2019 zwei neue Verstöße in einem Objekt gegen den Fördervertrag festgestellt und der IBB gemeldet.**

Betrachtet man die zeitliche Entwicklung der festgestellten Verstöße seit Beginn der Bindungskontrolle im Jahr 2010, so ist insbesondere hinsichtlich der Abweichungen von der Belegung und der Nettokaltmieten ein signifikanter Rückgang zu verzeichnen: 2010 waren hier jeweils 10 Prozent der untersuchten WE von einem Belegungsverstoß betroffen.

Dieser Rückgang kann als großer Erfolg der Bindungskontrolle gewertet werden!

2019 wurde hinsichtlich der Einhaltung der Nettokaltmieten lediglich bei zwei Mietparteien ein Verstoß festgestellt und in Bezug auf die Belegung sind die Verstöße auf rund 1,5 Prozent gesunken (zwei nicht frei gemeldete und nicht durch den Bezirk belegte Wohneinheiten in der Berliner Allee 154, 3.OG Mitte und Rechts).

III.5.1 Probleme bei der Kontrolle

Insgesamt verliefen die Untersuchungen unproblematisch. Die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen erwies sich bei der Durchführung der Untersuchungen als überwiegend gut. Als schwierig gestaltete sich in Einzelfällen die Ermittlung der Nettokaltmiete, da viele Mieter*innen nur die monatliche Mietbelastung in Form der Bruttowarmmiete, nicht jedoch deren Zusammensetzung kennen.

Hier erwiesen sich die Abfrage der einzelnen Positionen und die Auswertung verschiedener Quellen (Mieter*innenlisten, Mietverträge) in Verbindung mit der Befragung als in den meisten Fällen zielführend.

Die Mieter*innenangaben zur Anlage zu den Förderbedingungen haben sich bei Durchsicht der Verträge in den bezirklichen Hausakten als nicht in allen Fällen zutreffend erwiesen.

III.5.2 Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

Auf Einladung der IBB haben 2019 zwei Veranstaltungen auf Berliner Ebene zum Erfahrungsaustausch zwischen Bezirken, IBB und Mieterberatungsgesellschaften stattgefunden. Als wichtigstes Ergebnis dieser Treffen ist zu nennen, dass in den Gebieten, in denen es Verstöße zu verzeichnen gibt, zunehmend die Verlängerung der Bindungsdauer als Sanktion eingesetzt wird.

III.6 Belegungscoordination

III.6.1 Freimeldungen

Im Jahr 2019 wurden 11 belegungsgebundene Wohnungen freigemeldet.

Bezogen auf die insgesamt 458 belegungsgebundenen Wohnungen im Ortsteil Weißensee entspricht dies einer Fluktuation von rund 2,4 Prozent und ist damit gegenüber dem Vorjahr stark gesunken. Insgesamt wurden knapp 50 % weniger Wohnungen als im Vorjahr freigemeldet.

III.6.2 Belegung

2019 wurden 11 WE neu belegt, alle 11 Wohnungen wurden mit durch die Mieterberatung vermittelten WBS-Bewerber*innen, bzw. Sanierungsbetroffenen oder von Vormieter*innen bzw. der Hausverwaltung in Absprache mit der Mieterberatung vorgeschlagenen WBS-Bewerber*innen belegt.

In keinem der 11 Fälle erfolgte etwa eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung.

III.6.3 Wohnungsgesuche und Angebote

2019 wurden 48 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auf der Suche nach einer Wohnung im *Komponistenviertel* neu registriert.

Damit kommen durchschnittlich 4 neue Wohnungssuchende auf jede freigemeldete Wohnung. Von den 48 wohnungssuchenden Haushalten hatten fast alle ihren Wohnsitz im Ortsteil Weißensee, einige wenige Ausnahmen kamen aus dem übrigen Ortsteil Pankow bzw. in begründeten Einzelfällen außerhalb des Bezirkes (z. B. Ausbildungsplatz im *Komponistenviertel*).

Beinahe 55 Prozent verfügte über einen WBS für ein Zimmer (bis zwei Zimmer), 21 Prozent für jeweils 2 Zimmer, 17 Prozent für 3 Zimmer und 8 Prozent über einen WBS für 4 und mehr Zimmer.

Vergleicht man das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Zimmerzahl, dann zeigt sich ein eklatantes Unterangebot bei den Einzimmerwohnungen: Hier kommen knapp sechs Gesuche auf ein Angebot, die Situation hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter zugespitzt. Der Bedarf an und Drei- und Vierzimmerwohnungen ist 2019 ungefähr gleichgeblieben.

Bei den Zwei-Zimmerwohnungen ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entspannter.

Tabelle 6: Zimmerzahl der Wohnungsangebote und neue Wohnungsgesuche 2019

Zimmerzahl	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer +	Gesamt
Angebote (A)	4	6	1	0	11
Bewerber (B)	26	10	8	4	48
Fehlende WE	-22	-4	-7	-4	-37

Es zeigt sich, dass insbesondere bei den Ein- und Dreizimmerwohnungen das Unterangebot stark ausgeprägt ist. Hiervon sind vorwiegend Einpersonenhaushalte, die von Transferleistungen nach SGB II oder XII leben und junge Familien betroffen.

Insgesamt zeigt sich eine anhaltende Diskrepanz zwischen Angeboten und Gesuchen, die sich weiterhin verschärft. Im Jahr 2019 fehlen 37 Wohneinheiten.