

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Belegungs- und Mietpreisbindungen nach
Aufhebung der Sanierungsgebiete sichern

Beschluss-Nr.: VIII-1846/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 09.03.2021 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

11. 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 –

„Das Bezirksamt wird ersucht,

1. wie in der Sitzung des Ausschusses 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 auszuweiten.
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 Vzk 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 2020 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.

Haushaltmäßige 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

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 im Bezirk Pankow, 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 sanierungsbetroffene 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 das Bezirksamt die Wohnungen hinsichtlich der Einhaltung des Belegungsrechts und der Mietbindung. Welche Objekte kontrolliert werden, wird mit der Investitionsbank Berlin (IBB) und dem Bezirksamt abgestimmt und für jedes Haus ein Einzelauftrag ausgelöst.

Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrolle

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 64 Häuser kontrolliert. Davon waren 41 Häuser im Ortsteil Prenzlauer Berg, 13 Häuser im Ortsteil Pankow und 10 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 Bezirksamtes kontrolliert wird, da erhebliche Differenzen bei der Neubelegung 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 der Belegungs- und Mietenkontrolle durch das Bezirksamt. Zudem werden den Mietern mehrere Termine für Hausbesuche bzw. zur Befragung 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 befragt.

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 zu befragen. Bleibt auch das erfolglos, schreibt das Bezirksamt 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, durch Befragung der Mieter 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 sanierungs betroffener Mieter aus anderen Häusern (Umsetzmieter);

- 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 Rücksprachen mit den jeweiligen Bearbeitern zu der gesamten Überprüfung eines Hauses.

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

I.10 Austausch bei Differenzen mit dem Bezirksamt

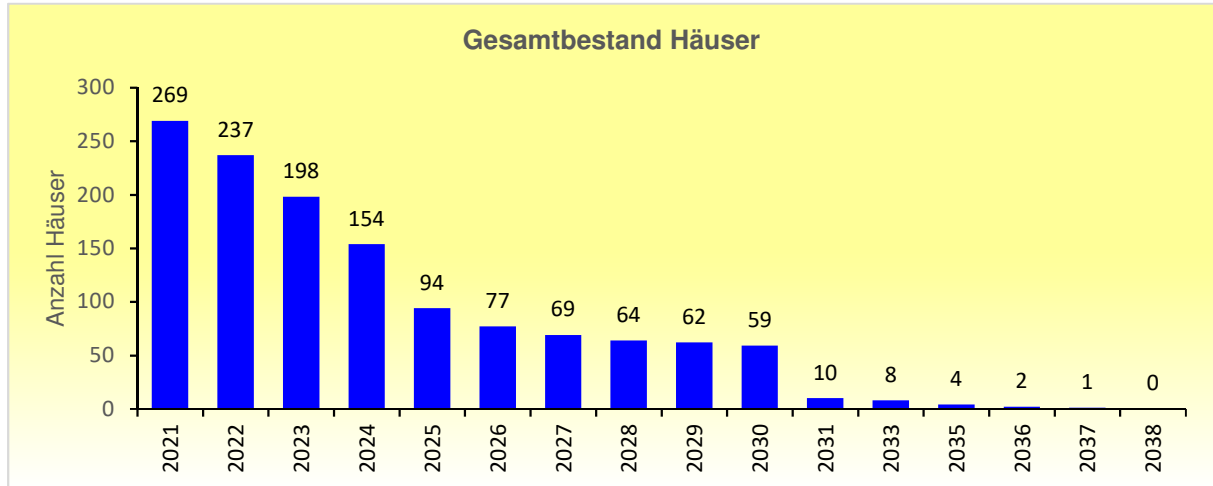
In regelmäßigen Abständen finden Abstimmungsrunden bei der Mieterberatung mit dem Bezirksamt statt, in denen nicht nur über aktuelle Fragen des Belegungsmanagements gesprochen wird, sondern auch über festgestellte Probleme bei den Belegungskontrollen. Hier werden u. a. Fragen zu folgenden Themen erörtert:

- 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
- Wohnraumüberlassung ohne Genehmigung des Bezirksamts oder/und der Hausverwaltung
- Verdacht auf Betreibung von Ferienwohnungen

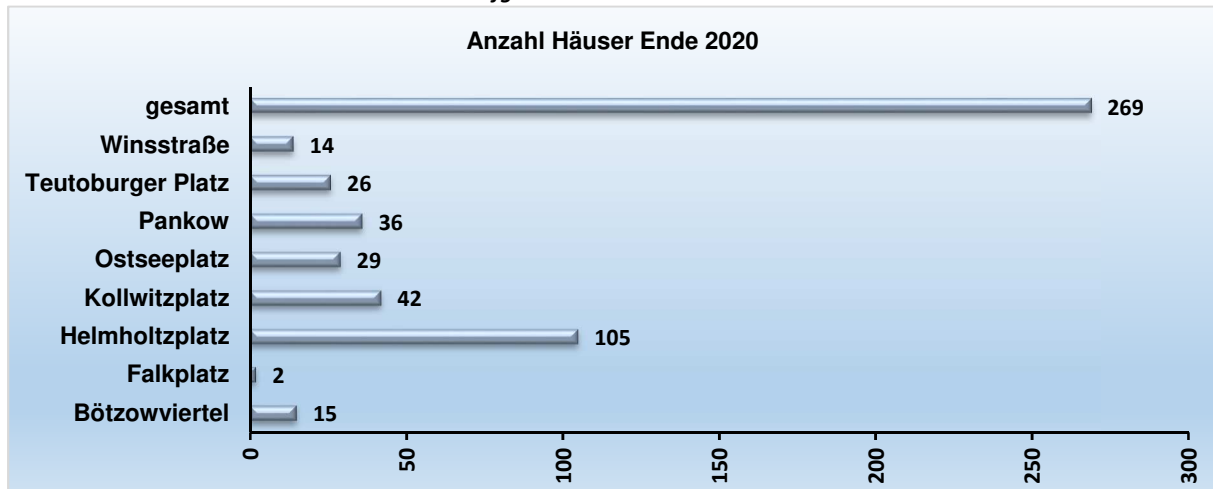
II. Gesamtauswertung der Ergebnisse in den Ortsteilen Prenzlauer Berg und Pankow

II.1 Belegungsgebundene Häuser insgesamt

Tab.1: Anzahl der Häuser Ende 2020

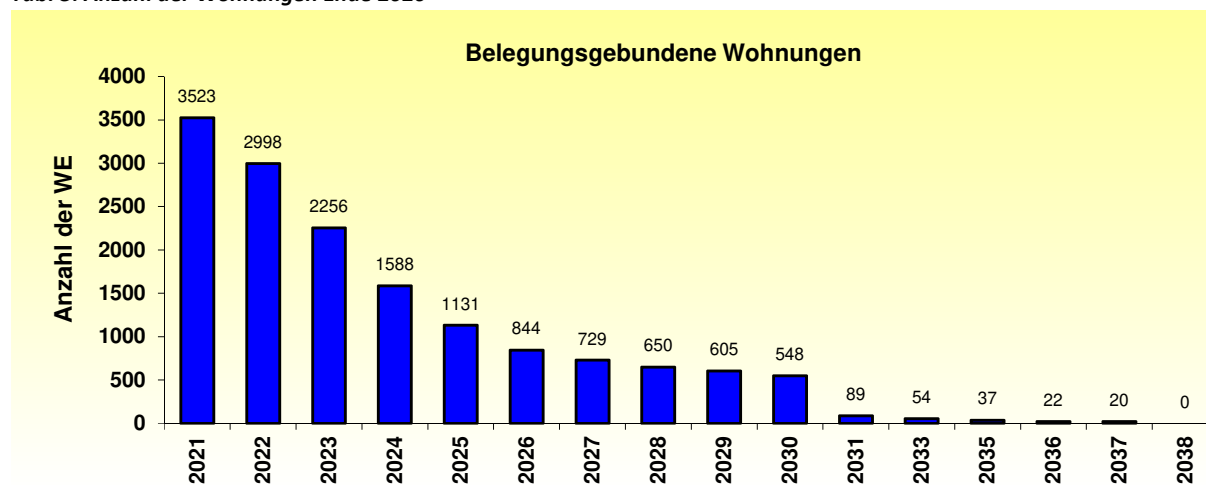


Tab. 2: Gesamtbestand der Häuser Ende 2020 aufgeteilt nach Gebieten



II.2 Belegungsgebundene Wohnungen insgesamt

Tab. 3: Anzahl der Wohnungen Ende 2020



II.3 Belegungskontrolle

Im Jahr 2020 wurden die in der Tabelle aufgelisteten Häuser von der Mieterberatung Prenzlauer Berg mbH kontrolliert.

Tab.4: kontrollierte Häuser im Jahr 2020

Gebiet	Objekt	Programmjahr	Fertigstellung	Bindungsdauer
Falkplatz	Kopenhagener Str. 65	2000	01.09.2004	20
Bötzowstraße	Danziger Str. 124	1999	01.12.2000	20
Bötzowstraße	Hufelandstr. 36	2000	15.10.2001	20
Bötzowstraße	Liselotte-Herrmann-Str. 6	1998	01.12.2001	25
Helmholtzplatz	Danziger Str. 21	2000	01.02.2004	20
Helmholtzplatz	Gneiststr. 4	2000	14.09.2001	29
Helmholtzplatz	Gneiststr. 5	2000	01.10.2001	29
Helmholtzplatz	Gneiststr. 6	2000	01.10.2001	29
Helmholtzplatz	Göhrener Str. 2	2001	15.11.2004	21
Helmholtzplatz	Greifenhagener Str. 22	1996	01.05.1999	24
Helmholtzplatz	Lettestr. 6	2000	01.07.2001	20
Helmholtzplatz	Lettestr. 6a	2000	01.07.2001	20
Helmholtzplatz	Lychener Str. 56	1998	01.10.2001	22
Helmholtzplatz	Lychener Str. 78	2000	30.04.2003	20
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 32	1999	01.01.2002	20
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 48	2000	01.02.2004	20

Gebiet	Objekt	Programmjahr	Fertigstellung	Bindungsdauer
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 49	2000	01.04.2004	20
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 20	1997	01.11.2000	31
Helmholtzplatz	Schliemannstr. 35	1999	01.07.2001	20
Helmholtzplatz	Schönhauser Allee 72	1996	01.02.2000	21
Helmholtzplatz	Senefelder Str. 22	1999	01.04.2002	20
Helmholtzplatz	Stargarder Str. 52	1996	01.12.2004	23
Kollwitzplatz	Kollwitzstr. 37	1998	05.06.2001	20
Kollwitzplatz	Metzer Str. 16	1999	09.01.2002	20
Kollwitzplatz	Rykestr. 45	1998	01.06.1998	23
Kollwitzplatz	Sredzkistr. 36	2000	01.02.2005	20
Ostseestraße	Mandelstr. 3,5,7,9/Ostsee- str.106,86,88,90,92,94,100,10 2,104	2001	01.11.2004 / 01.06.2004	20
Pankow	Mühlenstr. 21	2000	01.11.2001	20
Pankow	Florastr. 15	1999	01.10.2001	22
Pankow	Florastr. 2a	1998	01.01.2002	23
Pankow	Florastr. 34c	2000	01.01.2002	20
Pankow	Florastr. 74	2000	01.06.2001	20
Pankow	Florastr. 96	1999	01.08.2000	21
Pankow	Florastr. 96a	1999	01.10.2001	22
Pankow	Görschstr. 41	1997	01.02.2005	22
Pankow	Görschstr. 41a	1999	01.10.2001	22
Pankow	Görschstr. 41b	1999	01.11.2001	22
Pankow	Mühlenstr. 76	1998	01.10.2001	22
Pankow	Wolfshagener Str. 56	1997	01.01.2002	22
Pankow	Wolfshagener Str. 58	2000	01.01.2002	21
Teutoburger Platz	Choriner Str. 63	1997	01.06.2001	22
Teutoburger Platz	Choriner Str. 5	2000	01.08.2000	20
Teutoburger Platz	Fehrbelliner Str. 6	1999	01.10.2001	27
Teutoburger Platz	Fehrbelliner Str. 88	1999	01.02.2005	26
Teutoburger Platz	Kastanienallee 31	1998	01.10.2001	21
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 18	1998	01.11.2001	22
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 23	1999	01.10.2001	21
Teutoburger Platz	Oderberger Str. 45	2002	01.01.2002	21
Teutoburger Platz	Schwedter Str. 5	1999	01.01.2002	24
Winsstraße	Winsstr. 58	1996	01.01.2000	22

Gebiet	Objekt	Programmjahr	Fertigstellung	Bindungsdauer
Winsstraße	Jablonskistr. 25	2001	01.01.2005	20
Winsstraße	Raabestr. 8	2000	01.04.2002	20
Winsstraße	Winsstraße 70	2000	01.04.2002	20
Winsstraße	Christburger Str. 41	1996	27.05.1999	22

Von den insgesamt 54 kontrollierten Häusern, liegen:

- 1 Haus im Gebiet Falkplatz
- 3 Häuser im Gebiet Bötzowstraße
- 18 Häuser im Gebiet Helmholtzplatz
- 4 Häuser im Gebiet Kollwitzplatz
- 1* Haus im Gebiet Ostseeplatz
- 13 Häuser im Gebiet Pankow
- 9 Häuser im Gebiet Teutoburger Platz
- 5 Häuser im Gebiet Winsstraße

*die Objekte Mandelstr. 3,5,7,9 / Ostseestr.106,86,88,90,92,94,100,102,104 wurden aufgrund von 1 bis 2 belegungsgebundenen Wohnungen je Objekt zu einer Belegungskontrolle zusammengefasst

Tab.5: Wohnungen/Haushalte

Gebiete	Wohnungen gesamt	Vor Ort befragte Haushalte in Wohnungen	Nicht angetroffene Haushalte in Wohnungen
Bötzowstraße	69	41	28
Falkplatz	25	14	11
Helmholtzplatz	302	165	137
Kollwitzplatz	70	35	35
Ostseeplatz	23	16	7
Pankow-Wollankstr.	147	76	71
Teutoburger Platz	147	77	70
Winsstraße	106	46	60
Gesamt	889	470	419

Insgesamt wurden 889 Mietparteien über die Durchführung der beauftragten Belegungs- und Mietenkontrolle durch die Mieterberatung schriftlich informiert und um Teilnahme an der Befragung gebeten. Hierzu wurden 2 Befragungstermine angeboten. (Auf Grund der

Pandemie im Jahr 2020 wurde von Vor-Ort-Befragungen der Mieter abgesehen.)

Bei 470 Mietparteien (52,9 %) wurde eine Befragung durchgeführt und es lagen die Angaben dieser Haushalte zur Auswertung vor. 419 Mietparteien (47,1 %) konnten mangels Teilnahme nicht befragt werden und reagierten auch nicht auf das zusätzliche Anschreiben des Bezirksamtes.

Tab. 6: Ergebnisse der kontrollierten Wohnungen

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen befragter Mieter ge- samt	Wohnungen <u>ohne</u> Beanstan- dungen	Wohnungen <u>mit</u> Beanstan- dungen	Beanstandungen			
					Miete zu hoch	WBS-Miete nicht einge- halten	Wohnungen selbst ver- mietet/ nicht „frei“ gemel- det	Sonstiges
Bötzowviertel	69	41	31	10	-	-	-	10
Falkplatz	25	14	12	2	-	1	-	1
Helmholtzplatz	302	165	145	20	-	1	8	11
Kollwitzplatz	70	35	29	6	-	2	-	4
Ostseeplatz	23	16	10	6	-	-	1	5
Pankow-Wollankstr.	147	76	69	7	1	-	2	4
Teutoburger Platz	147	77	54	23	-	-	-	23
Winsstraße	106	46	34	12	-	-	4	8
Gesamt	889	470	384	86	1	4	15	66

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 889 Wohnungen. 470 Mietparteien (52,9 %) konnten hier befragt werden. 419 Mietparteien (47,1 %) reagierten weder auf das Anschreiben der Mieterberatung noch auf das Anschreiben des Bezirksamtes.

Bei der Kontrolle der 470 Wohnungen wurden Differenzen insgesamt 86 Beanstandungen, 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
- Grobe Instandsetzungsmängel

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 regelmäßige Präsenz einer Kontrollinstanz setzt hier Grenzen.

Besonders hervorzuheben ist ebenfalls, dass im Jahr 2020 eine Einigung durch die IBB mit einem Eigentümer, über die Heilung von Verstößen durch Verlängerungen von Bindungszeiten in zwei Wohnungen, 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 2020 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 Bindungsendes gemäß FV oder: Ende der Bindung gem. Mitteilung der IBB

Adresse		Programm	WE	FV	Bindung
Bizetstraße	100	ModInst 95	5	18.02.1998	31.10.2020
Bizetstraße	102	ModInst 95	27	18.02.1998	31.10.2020
Bizetstraße	111	ModInst 95	12	23.01.1997	24.08.2020
Bizetstraße	114	ModInst 95	9	09.11.2001	30.06.2022
Gounodstraße	41/4 3	ModInst 95	6	28.12.1999	30.11.2023
Herbert-Baum- Straße	32	ModInst 95	9	28.12.1999	30.11.2023
Langhansstraße	76	ModInst 96	8	10.11.2000	14.07.2035
Solonplatz	1	ModInst 95	10	09.11.2001	30.06.2022
Streustraße	4	ModInst 95	13	03.01.2001	30.06.2024
Pistoriusstraße*	147 A	ModInst 95	8	18.12.1997	30.09.2023
Summe	10		107		

Für das Jahr 2020 wurden 10 geförderte Objekte mit insgesamt 107 belegungsgebundenen Wohneinheiten turnusmäßig beauftragt. Der Vertrag sieht eine Überprüfung von 14 Objekte vor.

Die Überprüfung des Förderhauses Pistoriusstraße 147 A konnte im Jahr 2020 nicht abgeschlossen werden, da der Eigentümer die notwendigen Informationen nicht zur Verfügung stellte.

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/ein Befragungstermin 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/ ein Befragungstermin benannt und die nicht erreichten Haushalte noch einmal um die Teilnahme gebeten wurden.¹

Auf Grund der Pandemie im Jahr 2020 wurden statt der Vor-Ort-Termine, Termine zur telefonischen Befragung angeboten.

**Es wurden 83 der 107 Haushalte in den untersuchten Objekten erreicht/ befragt.
Dies entspricht 78 Prozent.**

Nach den Mieterbefragungen erfolgte ein Abgleich der erhobenen Daten mit den durch die Eigentümer*innen eingereichten Mieter*innenlisten, den befragten Haushalten sowie den Akten der Mieterberatung (Sozialplanverfahren, Erstbelegung, Folgebelegung) und den Hausakten des Bezirksamtes (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 2020 unterlagen im Ortsteil Weißensee noch 384 Wohnungen in 45 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 2020 – 2035; Abweichungen zum Vorjahr sind durch aktualisierte Daten der IBB begründet.

Zu Beginn des Jahres 2020 unterlagen 45 Häuser mit 384 Wohneinheiten (WE) der Belegungsbindung. Im Laufe des Jahres endete für 7 Objekte mit 69 WE die Bindung (Bizetstraße 100, Bizetstraße 102, Bizetstraße 102B, Bizetstraße 111, Gounodstraße 16, Mahlerstraße 36 und Mahlerstraße 9), im Jahr 2021 geht die Zahl der gebundenen Wohnungen um weitere 35 WE (in 4 Objekten) zurück.

Ab 2022 findet dann ein signifikanter Rückgang der gebundenen WE im Ortsteil Weißensee statt (2022 82 WE; 2023 89 WE).

III.4 Gesamtauswertung der Ergebnisse

III.4.1 Einzugsvoraussetzungen

Gemäß den jeweiligen Förderungsverträgen sind bis zum Ablauf des Bindungszeitraumes freie und freiwerdende Wohnungen dem Bezirksamt Pankow von Berlin zu melden und nur mit dessen vorheriger Zustimmung an Sanierungsbetroffene, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bzw. weitere bezugsberechtigte Personen (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*innen war bei Einzug sanierungsbetroffen, Mieter*in verfügte bei Einzug über WBS, Altmmieter*in (bereits vor Sanierung im Haus), keine der genannten Voraussetzungen (Freistellung erforderlich), zum Stichtag leerstehende 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	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Bizetstraße 100	5	4	80%	-	-	1	20%	-	-	-	-
Bizetstraße 102	27	18	66%	9	50%	9	34%	-	-	-	-
Bizetstraße 111	12	11	92%	-	-	1	8%	-	-	-	-
Bizetstraße 114	9	8	89%	-	-	1	11%	-	-	-	-
Gounodstraße 41/43	6	3	50%	-	-	3	50%	-	-	-	-
Herbert-Baumstraße 32	9	3	34%	-	-	6	66%	-	-	-	-
Langhansstraße 76	8	8	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Solonplatz 1	10	9	90%	-	-	1	10%	-	-	-	-
Streustraße 4	13	10	77%	4	40%	3	23%	-	-	-	-
Pistoriusstraße* 147A	8	7	88%	-	-	1	12%	-	-	-	-
Summen / Durchschnitt	107	81	76%	13	16%	26	24%	-	-	-	-
	n	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%

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

Damit waren drei Viertel der untersuchten Wohnungen mit Mietern*innen aus den Kreisen 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 freiwerdende 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-Bewerber u.a.) vergeben werden, muss eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung durch das Bezirksamt Pankow erfolgen, die zu Gunsten eines konkreten Bewerbers von der jeweiligen Hausverwaltung zu beantragen ist.

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

In den 10 überprüften Objekten stimmen in 9 Objekten die Angaben der Mieterlisten mit den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten überein. In einem Objekt (Pistoriusstraße 147 A) stellte der Vermieter keine der erforderlichen Informationen zur Verfügung.

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 103 belegungsgebundenen Wohnungen in 10 untersuchten Objekten werden eingehalten. Die maximale Miethöhe innerhalb der fördervertraglichen Kappungsgrenze beträgt 7,77 €/m² in guter Wohnlage, 7,10 €/m²/Monat in der mittleren Wohnlage und 6,54 €/m² in der einfachen Wohnlage

Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 95, Programmteil soziale Stadterneuerung bzw. ModInstRL 96, wohnungspolitische Selbsthilfe

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 2020 überprüften Objekten wurden 99 WE in neun Objekten nach ModInstRL 95 und in einem Objekt mit 8 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 95 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 nettokalt durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse.

Nur ein geringer Teil, der aufgrund des Einkommens 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 oder wegen eines Leistungsbezugs nach SGB II oder XII.

Nach Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 WoFG, wurden allen berechtigten Haushalten einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse gewährt. Bei einem Vermieter geschah dies erst nach einer Klärung während der Überprüfung und mit einer erheblichen Verzögerung.

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 zu den Förderbedingungen. Allerdings weisen die Vermieter*innen aufgrund unseres Einwirkens, ihre Mieter*innen in Mieterhöhungsverlangen explizit auf die Förderkonditionen hin.

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 der Programme „Soziale Stadterneuerung“ und „Wohnungspolitische Selbsthilfe“ wurden **2020 keine neuen Verstöße 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 Verstöße gegen das Belegungsrecht und den zulässigen Nettokaltmieten, ein signifikanter Rückgang zu verzeichnen: 2010 wurden in 10 Prozent der untersuchten Objekte hinsichtlich der beiden Themen, Verstöße gegen den Fördervertrag ermittelt.

Dieser Rückgang kann als großer Erfolg der Bindungskontrolle gewertet werden!

II.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

Aufgrund der Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie fanden keine persönlichen Abstimmungen statt.

Akute Problemlagen wurden mit dem Bezirksamt bzw. mit der IBB fermündlich oder schriftlich geklärt.

III.6 Belegungskoordination

III.6.1 Freimeldungen

Im Jahr 2020 wurden 9 belegungsgebundene Wohnungen freigemeldet.

Bezogen auf die insgesamt 384 belegungsgebundenen Wohnungen im Ortsteil Weißensee entspricht dies einer Fluktuation von rund 2,3 Prozent. Dies stimmt nahezu mit dem prozentualen Wert des Vorjahres überein.

III.6.2 Belegung

2020 wurden 9 WE neu belegt. Alle Wohnungen wurden durch Benennungen durch das Bezirksamt mit von der SPAS-Mieterberatung vermittelten WBS-Bewerber*innen belegt.

III.6.3 Wohnungsgesuche und Angebote

2020 wurden 48 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auf der Suche nach einer Wohnung im *Komponistenviertel* neu registriert.

Damit kommen durchschnittlich 5 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 44 Prozent verfügte über einen WBS für ein Zimmer (bis zwei Zimmer), 20 Prozent für jeweils 2 Zimmer, 20 Prozent für 3 Zimmer und 16 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 nahezu allen Wohnungsgrößen: Bei den Einzimmerwohnungen kommen 21 Gesuche auf ein Angebot. Die Situation ist gegenüber dem Vorjahr anhaltend zugespitzt.

Tabelle 3: Zimmerzahl der Wohnungsangebote und neue Wohnungsgesuche 2020

Zimmerzahl	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer +	Gesamt
Angebote (A)	1	6	1	1	9
Bewerber (B)	21	9	10	8	48
Fehlende WE	-20	-3	-9	-7	-39

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

Insgesamt zeigt sich eine anhaltende Diskrepanz zwischen Angeboten und Gesuchen, die sich weiterhin verschärft. Im Jahr 2020 fehlen 39 Wohneinheiten.