

Bezirksamt Pankow von Berlin
Einreicher: Leiter der Abteilung Stadtentwicklung

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Belegungs- und Mietpreisbindungen nach
Aufhebung der Sanierungsgebiete sichern

Beschluss-Nr.: VII-0483/2013 Anzahl der Ausfertigungen: 14

Beschluss-T.: 23.04.2013 Verteiler:

- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Vorsteherin der BVV
- Fraktionen der BVV (5)
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

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

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

in Erledigung der
Drucksache Nr.: VI-0918

**Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

5. Zwischenbericht

Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Aufhebung der Sanierungsgebiete sichern

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 30. Sitzung am 27.01.2010 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr. VI-0918 –

„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 förderungsgesunden Wohnungen. Es kann sichergestellt werden, dass die belegungsgebundenen Wohnungen auch vorrangig an Sanierungsbetroffene bzw. sozial schwache Mieter vergeben werden.

Zu den Belegungskontrollen 2012 durch unsere drei Mieterberatungsgesellschaften wird in der beigelegten Anlage berichtet.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

1 Anlage
Belegungskontrollen der Mieterberatungen

Anlage

Bericht
der Mieterberatungsgesellschaften

Vorbemerkungen

I. Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrollen

Im Auftrag des Bezirksamtes führt die Mieterberatung Prenzlauer Berg, für den ehemaligen Bezirk Prenzlauer Berg, FSW im Kiez, für den ehemaligen Bezirk Pankow und die Mieterberatung SPASS, für den ehemaligen Bezirk Weißensee, eine Belegungs- und Mietenkontrolle von sanierten Wohnungen durch. Diese wurden im Rahmen der ModInstRL 90/95/96 Programmteile Soziale Stadterneuerung oder Wohnungspolitische Selbsthilfe gefördert.

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

Durch alle drei Mieterberatungsgesellschaften werden die Kontrollen nach dem gleichen folgenden Arbeitsschritten durchgeführt.

I.1 Objektauswahl

Die Auswahl der zu überprüfenden Häuser erfolgt durch die Investitionsbank Berlin (IBB). Das Bezirksamt Pankow leitet die zu überprüfenden Häuser an die Mieterberatungen weiter. Es kommt aber auch vor, dass ein Haus zwischendurch kontrolliert werden muss, weil erhebliche Differenzen bei der Neubelegung aufgetreten sind. Diese Kontrollen beauftragt das Bezirksamt dann selbst.

I.2 Abgleich der Daten

Nach erfolgter Sanierung und Wiederbelegung der Wohnungen wurde durch die Mieterberater 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 Belegungskoordination informiert die Mieter in einem Anschreiben über die Beauftragung der Mieterberatung durch den Bezirk, die Belegung und die Miethöhe zu kontrollieren. Die Mieter erhalten daraufhin mehrere Termine für Hausbesuche und werden um 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 und in den Mietergesprächen werden die aktuelle Nettokaltmiete, die Wohnfläche und das Vorhandensein eines WBS nachgefragt. Des Weiteren werden eventuelle Probleme der Mieter, die die Miet- und Wohnsituation betreffen, aufgenommen und an die Mieterberater weitergeleitet oder es wird auf die kostenlose offene Beratung hingewiesen.

Waren die Mieter zum ersten Termin nicht zu erreichen, wird ein zweiter Termin angekündigt. Bleibt auch das erfolglos, schreibt der Bezirk diese Mieter an, mit der Bitte um Mitwirkung an der Belegungs- und Mietenkontrolle. Dies aber auch nur, wenn bei der Kontrolle Differenzen bei der Belegung oder der Miethöhe im Haus festgestellt wurde.

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 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, versucht die Belegungskoordination diese direkt mit den Vermietern zu klären. Wurden grobe Differenzen oder Verstöße gegen die Belegung oder Vertragsinhalte festgestellt, werden diese an das Bezirksamt weitergeleitet. Das Bezirksamt legt 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,
- 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),
 - Anzahl der eingezogenen WBS-Mieter (bei Freigabe der Wohnungen).

I.9 Übergabe der Kurzberichte und weiteres Verfahren

Die Kurzberichte werden dem Bezirksamt übergeben. Danach erfolgen Rücksprachen mit den jeweiligen Bearbeitern zur gesamten Überprüfung eines Hauses. Bei Differen-

zen informiert das Bezirksamt die Investitionsbank und es werden weitere Verfahrensschritte abgesprochen.

I.10 Austausch bei Differenzen mit dem Bezirksamt

In regelmäßigen Abständen finden Runden 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:

- genehmigte oder ungenehmigte Untermietverhältnisse,
- Zweckentfremdung durch Zimmervermittlung/Gewerbe,
- höhere Wohnflächenangaben des Eigentümers als im Mietvertrag,
- Miethöhendifferenzen bei einfacher Wohnlage,
- Modernisierungszuschläge nach der Sanierung z. B. für die Installation von Einbauküchen, Fahrstühlen oder den Einbau von neuen Fenstern,
- aktuelle Höhe von einkommensabhängigen WBS-Mieten,
- Forderung von Hausverwaltungen an die Mieter zur jährlichen Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG, obwohl dieser drei Jahre gültig ist.

II. Auswertung der Ergebnisse 2012 im örtlichen Bereich Prenzlauer Berg

Im Jahr 2012 wurden die unten aufgelisteten 92 Häuser mit insgesamt 1.556 Wohnungen kontrolliert. In 55 der befragten Häuser (929 Wohnungen) gab es keine Beanstandungen, in 37 Häusern (165 Wohnungen) gab es Beanstandungen.

II.1 Tabellarische Auswertung der Ergebnisse

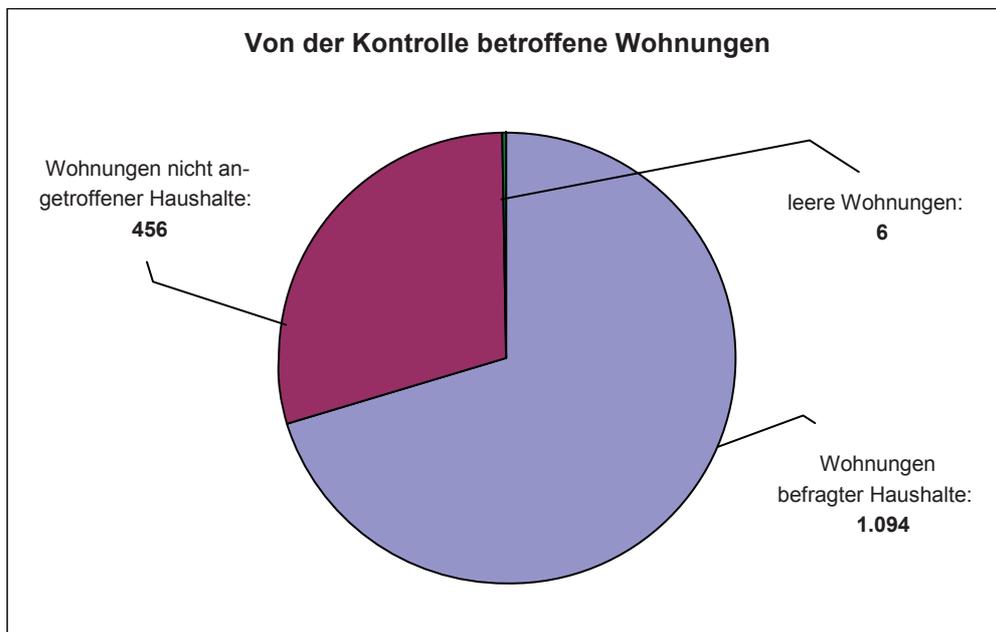
Objekt	Sanierungs-/Milieuschutzgebiet	Programm-jahr	Fertigstellungs-jahr	Bindungszeitraum in Jahren	Betroffene Wohnungen
Esmarchstr. 24	Bötzowstraße	1995	2000	28	16
Hufelandstr. 21	Bötzowstraße	1997	1999	20	34
Käthe-Niederkirchner-Str. 12	Bötzowstraße	1998	1995	20	12
Käthe-Niederkirchner-Str. 20	Bötzowstraße	1995	1998	28	19
Pasteurstr. 13	Bötzowstraße	2000	2002	20	37
Buchholzer Str. 10	Helmholtzplatz	2000	2002	20	30
Buchholzer Str. 11	Helmholtzplatz	2000	2002	20	33
Buchholzer Str. 12	Helmholtzplatz	2000	2002	20	37
Buchholzer Str. 15	Helmholtzplatz	2000	2002	20	11
Buchholzer Str. 16	Helmholtzplatz	2000	2002	20	9
Dunckerstr. 68	Helmholtzplatz	1997	1999	22	8
Dunckerstr. 69	Helmholtzplatz	2000	2002	21	9
Dunckerstr. 70	Helmholtzplatz	1998	1999	20	10
Dunckerstr. 73	Helmholtzplatz	1998	1999	21	16
Dunckerstr. 88	Helmholtzplatz	1998	2000	20	9
Dunckerstr. 89	Helmholtzplatz	1998	2000	20	10
Dunckerstr. 90	Helmholtzplatz	1997	2000	23	20
Gneiststr. 16	Helmholtzplatz	2000	2002	20	16
Gneiststr. 17	Helmholtzplatz	2000	2002	20	60
Gneiststr. 18	Helmholtzplatz	2000	2002	20	32
Gneiststr. 19	Helmholtzplatz	2000	2002	20	24
Gneiststr. 20	Helmholtzplatz	2000	2002	20	19
Greifenhagener Str. 14	Helmholtzplatz	2000	2003	21	35
Greifenhagener Str. 65	Helmholtzplatz	2000	2002	20	16
Greifenhagener Str. 66	Helmholtzplatz	2000	2002	20	31
Lettestr. 8	Helmholtzplatz	2001	2006	32	23
Lychener Str. 14	Helmholtzplatz	1998	2000	20	15
Lychener Str. 21	Helmholtzplatz	1998	2001	25	12
Lychener Str. 50	Helmholtzplatz	2000	2022	20	32
Lychener Str. 54	Helmholtzplatz	2000	2002	20	43
Lychener Str. 59	Helmholtzplatz	1994	1999	20	8
Lychener Str. 63	Helmholtzplatz	1997	1999	28	10
Pappelallee 55	Helmholtzplatz	1998	2002	20	8
Pappelallee 65	Helmholtzplatz	1996	2001	28	29
Schliemannstr. 15	Helmholtzplatz	1998	2000	23	23
Schliemannstr. 29	Helmholtzplatz	1994	1996	20	20
Schliemannstr. 30	Helmholtzplatz	1996	2000	20	13
Schliemannstr. 6	Helmholtzplatz	1999	2000	20	18
Schönhauser Allee 57	Helmholtzplatz	1998	1999	23	30
Schönhauser Allee 58 A	Helmholtzplatz	2000	2002	20	33
Schönhauser Allee 59 A	Helmholtzplatz	2000	2002	20	37
Schönhauser Allee 59 B	Helmholtzplatz	2000	2002	20	11
Schönhauser Allee 64	Helmholtzplatz	1998	2001	23	9
Stargarder Str. 12	Helmholtzplatz	1997	2000	25	8
Stargarder Str. 13	Helmholtzplatz	1999	2002	22	9
Stargarder Str. 33	Helmholtzplatz	1994	1996	20	10

Objekt	Sanierungs- /Milieuschutz- gebiet	Programm- jahr	Fertig- stellungs- jahr	Bindungs- zeitraum in Jahren	Betroffene Wohnungen
Belforter Str. 22	Kollwitzplatz	1996	1998	24	16
Danziger Str. 40	Kollwitzplatz	1996	2002	23	17
Knaackstr. 12	Kollwitzplatz	1997	2003	20	16
Knaackstr. 90	Kollwitzplatz	1997	2003	21	19
Kollwitzstr. 45	Kollwitzplatz	1998	1999	27	8
Kollwitzstr. 72	Kollwitzplatz	1995	1997	25	8
Kollwitzstr. 86	Kollwitzplatz	2001	2003	20	8
Kolmarer Str. 4	Kollwitzplatz	2000	2002	33	3
Mülhauser Str. 1	Kollwitzplatz	2000	2002	33	2
Mülhauser Str. 2	Kollwitzplatz	1996	1998	20	19
Mülhauser Str. 3/4	Kollwitzplatz	1995	1996	20	18
Prenzlauer Allee 200	Kollwitzplatz	1998	2000	20	19
Prenzlauer Allee 235	Kollwitzplatz	1998	1999	20	10
Rykestr. 11	Kollwitzplatz	1998	2002	20	12
Rykestr. 2 Kontrolle 1	Kollwitzplatz	1998	2000	20	17
Rykestr. 2 Kontrolle 2	Kollwitzplatz	1998	2000	20	17
Rykestr. 27	Kollwitzplatz	1995	1998	23	12
Rykestr. 8	Kollwitzplatz	1996	1998	26	18
Sredzkistr. 52	Kollwitzplatz	2001	2003	20	8
Sredzkistr. 54	Kollwitzplatz	2001	2003	20	8
Straßburger Str. 11	Kollwitzplatz	1998	1999	20	12
Straßburger Str. 12	Kollwitzplatz	1995	1999	28	9
Wörther Str. 28	Kollwitzplatz	1998	2002	20	8
Wörther Str. 30	Kollwitzplatz	1998	2000	23	18
Wörther Str. 31	Kollwitzplatz	1997	1998	20	16
Hosemannstr. 16	Ostseeplatz	2001	2003	20	2
Hosemannstr. 17	Ostseeplatz	2001	2003	20	3
Choriner Str. 32	Teutoburger Platz	1999	2000	20	20
Christinenstr. 21	Teutoburger Platz	1998	1999	20	7
Christinenstr. 29	Teutoburger Platz	1998	2000	23	10
Christinenstr. 32	Teutoburger Platz	1996	1997	29	6
Fehrbelliner Str. 7	Teutoburger Platz	2000	2003	32	2
Fehrbelliner Str. 88	Teutoburger Platz	1999	2002	22	3
Kastanienallee 29/30	Teutoburger Platz	1996	2000	20	29
Oderberger Str. 42	Teutoburger Platz	1999	2002	23	6
Oderberger Str. 51/52	Teutoburger Platz	1999	2003	20	27
Schwedter Str. 17	Teutoburger Platz	1995	1997	28	19
Schwedter Str. 26	Teutoburger Platz	1999	2001	21	6
Templiner Str. 8/9	Teutoburger Platz	1993	1997	20	9
Zionskirchstr. 68	Teutoburger Platz	1993	1997	20	5
Christburger Str. 41	Winsstraße	1996	1997	20	46
Greifswalder Str. 209	Winsstraße	1995	1999	28	12
Immanuelkirchstr. 32	Winsstraße	1999	2002	21	20
Jablonskistr. 23	Winsstraße	1998	2000	15	26
Marienburger Str. 24	Winsstraße	1998	2000	20	10
Winsstr. 60	Winsstraße	2000	2002	31	10

Tab. 1: Wohnungen/Haushalte

Gebiete	Wohnungen gesamt	vor Ort befragte Haushalte in Wohnungen	<u>nicht</u> angetroffene Haushalte in Wohnungen	leere Wohnungen, die im Belegungs- pool waren
Ostseeplatz	5	4	1	0
Bötzowstraße	118	84	33	1
Winsstraße	124	86	38	0
SG Teutoburger Platz	149	122	26	1
Kollwitzplatz	318	216	100	2
SG Helmholtzplatz	842	582	258	2
Gesamt	1.556	1.094	456	6

Insgesamt waren 1.556 Wohnungen von der Belegungskontrolle betroffen. 1.094 Haushalte (70,3 %) konnten durch Mieterinterviews befragt werden. Die Mieter von 456 Wohnungen (29,3 %) reagierten weder auf die Ankündigung der Hausbesuche noch auf die Anschreiben des Bezirkes. Sechs Wohnungen (0,4 %) standen zum Zeitraum der Kontrolle leer.



Tab. 2: Wohnungen nach Gebäudeteilen

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen		
		im Vorderhaus	im Seitenflügel	im Quergebäude
Ostseeplatz	5	5	0	0
Bötzowstraße	118	53	29	36
Winsstraße	124	52	36	36
SG Teutoburger Platz	149	85	21	43
Kollwitzplatz	318	187	58	73
SG Helmholtzplatz	842	358	190	294
Gesamt	1.556	740	334	482

Von den 1.556 betroffenen Wohnungen befanden sich 740 in Vorderhäusern (47,6 %), 334 in Seitenflügeln (21,4 %) und 482 in Quergebäuden (31,0 %).

Tab. 3: Wohnungen nach Programmjahren

Gebiete	Gesamt	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Ostseeplatz	5									5
Bötzowstraße	118			35		34	12		37	
Winsstraße	124			12	46		36	20	10	
SG Teutoburger Platz	149	14		19	35		17	62	2	
Kollwitzplatz	318			47	70	51	121		5	24
SG Helmholtzplatz	842		47		43	153	298	52	229	20
Gesamt	1.556	14	47	113	194	238	484	134	283	49

Von den 1.556 betroffenen Wohnungen waren 31 % innerhalb des Programmjahres 1998 saniert worden, 18 % innerhalb des Jahres 2000 sowie 15 % mit Mitteln des Programmjahres 1997. Alle anderen Programmjahre sind mit 12 % und weniger vertreten.

Tab. 4: Wohnungen nach Bindungsjahren

Gebiete	Gesamt	15-19 Jahre	20 Jahre	21 Jahre	22 Jahre	23+24 Jahre	25+26 Jahre	27 Jahre	28+29 Jahre	30-33 Jahre
Ostseeplatz	5		5							
Bötzowstraße	118		83						35	
Winsstraße	124	26	56	20					12	10
SG Teutoburger Platz	149		97	6	3	16			25	2
Kollwitzplatz	318		188	19		63	26	8	9	5
SG Helmholtzplatz	842		392	70	78	133	83		66	20
Gesamt	1.556	26	821	115	81	212	109	8	147	37

Die Bindungszeiten reichen von 15 bis zu 33 Jahren. Für die meisten Wohnungen (53 %) wurden 20 Jahre in den Förderverträgen vereinbart.

Tab. 5: Wohnungen nach Jahr der Fertigstellung

Gebiete	Gesamt	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2006
Ostseeplatz	5									5	
Bötzowstraße	118	12			19	34	16		37		
Winsstraße	124			46		12	36		30		
SG Teutoburger Pl.	149			39		7	59	6	9	29	
Kollwitzplatz	318		18	8	81	39	71		42	59	
SG Helmholtzplatz	842		28			202	206	121	249	16	20
Gesamt	1.556	12	46	93	100	294	388	127	367	109	20

Die Sanierungsmaßnahmen der 1.556 betroffenen Wohnungen wurden von 1995 bis 2006 durchgeführt. 25 % der Wohnungen wurden im Jahr 2000 fertig gestellt, weitere 24 % im Jahr 2002 und 19 % im Jahr 1999. Die übrigen Fertigstellungsjahre sind mit 8 % und weniger vertreten.

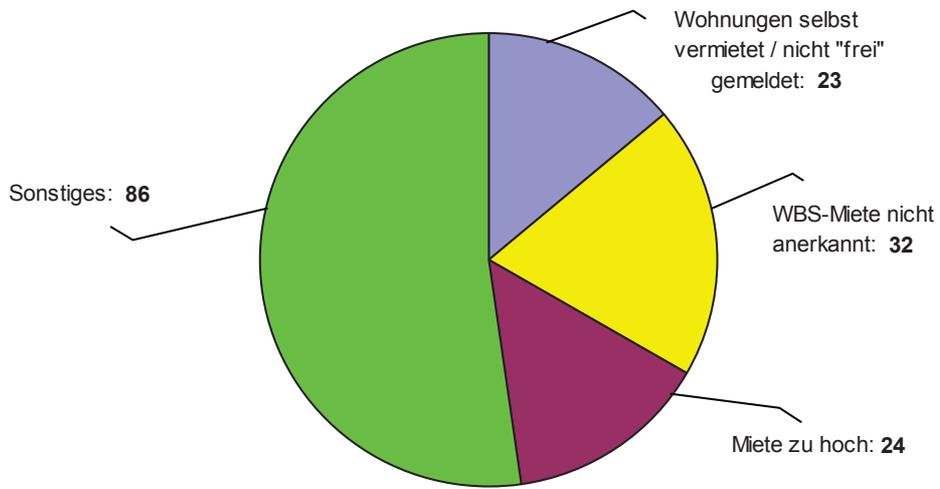
Tab. 6: Ergebnisse der kontrollierten Wohnungen

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen befragter Mieter gesamt	Wohnungen <i>ohne</i> Beanstan- dungen	Wohnungen <i>mit</i> Beanstan- dungen	Beanstandungen			
					Miete zu hoch	WBS- Miete nicht eingehalt.	Wohnun- gen selbst vermietet/ nicht „frei“ gemeldet	Sonsti- ges
Ostseeplatz	5	4	4	0	0	0	0	0
Bötzowstraße	118	84	67	17	0	0	9	8
Winsstraße	124	86	60	26	10	7	0	9
SG Teutoburger Pl.	149	122	93	29	3	0	2	24
Kollwitzplatz	318	216	191	25	4	3	4	14
SG Helmholtzplatz	842	582	514	68	7	22	8	31
Gesamt	1.556	1.094	929	165	24	32	23	86

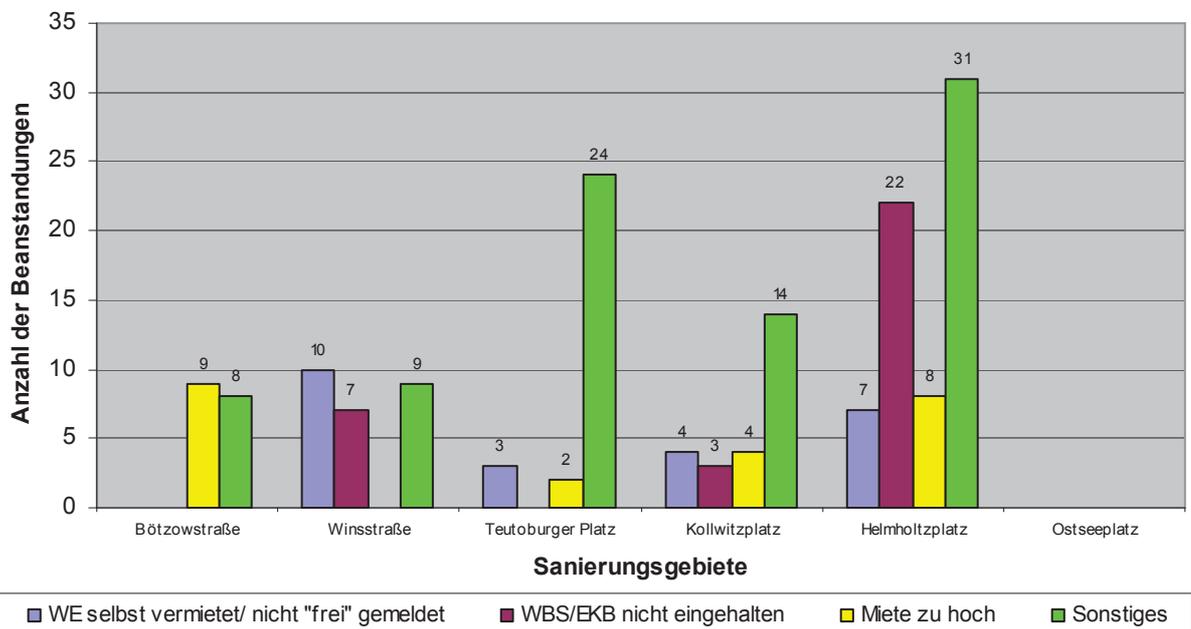
Von 1.556 Wohnungen konnten durch die Belegungskontrolle insgesamt 1.094 Wohnungen überprüft werden.

In 37 Häusern gab es 165 Beanstandungen. Davon wurde in 24 Fällen eine zu hohe Miete genommen, weitere 32 mal wurde die WBS-Miete lt. der Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht eingehalten, in 23 Fällen die Wohnung nicht frei gemeldet und von den Eigentümern/Hausverwaltungen selbst vermietet. In 86 Fällen gab es sonstige Auffälligkeiten. Hierbei handelt es sich z. B. um ungenehmigte vollständige Untervermietungen; Nutzung als Ferienwohnung oder Gewerbe; Vermietung ohne WBS über Makler; auffallend hohe Betriebs- und Heizkosten; verkürzte Zustimmungsfristen bei Mieterhöhungen; Mietverträge ohne Anhang mit Information zur Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG sowie zusätzliche Erhebung von Modernisierungsumlagen für Einbauküchen/Fahrstuhl/Dämmung der oberste Geschossdecke.

Beanstandungen bei der Belegungskontrolle 2012



Beanstandungen für die befragten Wohnungen je Sanierungsgebiet



II.2 Gesamtbewertung der Ergebnisse und Probleme bei der Kontrolle

Es wurden 92 Häuser kontrolliert, deren Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1993 bis 2001 mit Mitteln aus dem Programm der Sozialen Stadterneuerung gefördert und von 1995 bis 2006 fertig gestellt wurden.

Insgesamt betraf die Kontrolle 1.556 Wohnungen. 1.094 Mietparteien (70,3 %) konnten hier befragt werden. 456 Mietparteien (29,3 %) reagierten weder auf Hausbesuche noch auf Anschreiben durch den Bezirk. Sechs Wohnungen (0,4 %) standen zum Zeitpunkt der Kontrolle leer, wurden jedoch über das Belegungsmanagement angeboten.

Von den 1.556 Wohnungen befinden sich 47,6 % in Vorderhäusern, 31 % in Quergebäuden und 21,4 % in Seitenflügeln.

- 54 % aller Wohnungen liegen im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz,
- 20 % im Kollwitzplatz,
- 10 % im Teutoburger Platz,
- 8 % in der Winsstraße,
- im Bötzowviertel 7,5 % und
- auf das Gebiet Ostseeplatz fallen die restlichen 0,5 %.

Bei der Kontrolle der 1.094 Wohnungen, in denen die Mieter befragt werden konnten, wurden in 37 Objekten Differenzen mit insgesamt 165 Beanstandungen festgestellt. Sechs Wohnungen waren im Zeitraum der Belegungskontrolle nicht vermietet. Für die 456 Wohnungen, in denen die Mieter nicht für ein Interview zur Verfügung standen, können keine Angaben bezüglich der Einhaltung der Miethöhe bzw. der Belegung gemacht werden.

Für 1.094 Wohnungen wurde festgestellt:

- In 24 Wohnungen wurde eine überhöhte Miete verlangt und in 32 Fällen wurde die einkommensabhängige Miete nicht gewährt.
- 23 Wohnungen wurden nicht zur erneuten Vermietung frei gemeldet, sondern vom Eigentümer bzw. Hausverwaltung selbst vermietet.
- Die meisten Beanstandungen zur Miethöhe wurden im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz festgestellt, gefolgt vom Bötzowviertel, Kollwitzplatz und Winsstraße. Im Gebiet Ostseeplatz gab es weder Belegungsverstöße noch Miethöhenbeanstandungen.

Zu den von den Eigentümern nicht frei gemeldeten Wohnungen liegt die Winsstraße an der Spitze, gefolgt vom Helmholtzplatz, Kollwitzplatz und dem Teutoburger Platz. Am Ostseeplatz gab es diesbezüglich keine Beanstandungen.

II.3 Vergleich zu den Kontrollen 2008, 2009, 2010, 2011 und 2012 bzw. Gesamtbewertung

Jahr	Häuser	Wohnungen gesamt	Wohnungen befragter Mieter	Wohnungen ohne Beanstandungen	Wohnungen mit Beanstandungen	Miete zu hoch/ WBS- Miete nicht eingehalten	Wohnungen selbst vermietet/ nicht „frei“ gemeldet	sonstiges
2008	55	1.002	825	770	55	14	41	
2009	80	1.655	1.119	1.069	50	27	23	
2010	118	1.882	1.276	1.219	57	33	24	
2011	107	1.777	1.257	1.124	133	29	30	74
2012	92	1.556	1.094	929	165	56	23	86

Im Jahr 2008 ergab die Befragung von 825 Haushalten insgesamt 55 Beanstandungen, entsprechen 6,67 %.

Im Jahr 2009 wurden 1.119 Haushalte befragt. Hier mussten 50 Beanstandungen festgestellt werden. Das entspricht einer Quote von 4,47 %.

Im Jahr 2010 wurden 1.276 Haushalte befragt, hier waren es 57 Beanstandungen, das entspricht ebenfalls einer Quote von 4,47 %.

2011 ergab die Befragung von 1.257 Haushalten insgesamt 133 Beanstandungen. Die Quote liegt hier bei 10,58 %. 2012 konnten 92 Häuser mit 1.094 Haushalten befragt werden. Als Ergebnis konnten 165 Beanstandungen ermittelt werden, die Quote liegt bei 10,6 %.

Die festgestellten Verstöße bei zu hoher Miete und der Nichteinhaltung der einkommensabhängigen Miete ist fast um das Doppelte gestiegen. Die Selbstvermietung durch ET/Vermieter ist dagegen rückläufig.

Bereits im letzten Jahr, 2011, wurde bei den Belegungsverstößen der Punkt *Sonstiges* aufgenommen. Hier handelt es sich ferner um Auffälligkeiten, die entgegen den Festlegungen der Ordnungsmaßnahme- bzw. Förderverträge stehen, wie u. a.:

- ungenehmigte Untervermietungen der vollständigen Wohnung,
- Wohnungsnutzung als Ferienwohnung oder Gewerbe.
- Vermietung ohne WBS und über Makler mit Provision,
- Einkommensbescheinigungen nach § 9 Abs. 2 WoFG werden von der Hausverwal-

tung nicht an die IBB weitergeleitet,

- auffallend hohe Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten,
- verkürzte Zustimmungsfristen bei Mieterhöhungen,
- Mietverträge ohne Anhang mit Information zur Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG,
- zusätzliche Erhebung von Modernisierungsumlagen für EBK/Fahrrad oder Dämmung der obersten Geschoßdecke, obwohl diese bei der Sanierung bereits gefördert wurde.

Im Jahr 2012 konnte festgestellt werden, dass sich die Anzahl der Auffälligkeiten weiter erhöht hat.

II.4 Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

Seit 2008 tagt regelmäßig die Arbeitsgruppe, an der die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH teilnimmt.

Im Jahre 2012 haben zwei Termine stattgefunden. Folgende Themen wurden besprochen und diskutiert:

- aktueller Stand der Verfahren bei Verstößen gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- dingliche Sicherung von Ausgleichsbeträgen,
- Erfahrung aus den Bezirken – WBS-Handhabung bei Wohngemeinschaften aufgrund der häufig wechselnden Mieter,
- Stand des Verstoß-Verfahrens bei Nagel & Partner-Objekten,
- Nachträgliche Mod-Maßnahmen – Katalogerarbeitung,
- Information an den Bezirk bei Verkauf von geförderten Wohnungen,
- Teilkündigungen von Förderverträgen – unterschiedliche Handhabung?
- Weitere Themen waren die Bindungszeiträume, mittlere Bezugfertigkeiten; Mehrwertsteuer bei Atelierwohnungen.

Im Jahre 2011 gab es bis Stichtag 23. September 2011 insgesamt 171 gemeldete Verstöße sowie 50 neue Belegungsverstöße bis 30.03.2012 davon:

- 77 in Friedrichshain/Kreuzberg
- 2 in Lichtenberg
- 56 in Mitte
- 3 in Neukölln
- 81 in Pankow
- 1 in Reinickendorf
- 1 in Treptow/Köpenick

Seit dem 23.09.2011 sind 20 Fälle zum Abschluss gebracht worden, wobei keine tatsächlichen Sanktionen in Form von Teilkündigungen ausgesprochen wurden.

Es wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt, in deren Ergebnis WBS nachgereicht, Untermietverhältnisse beendet sowie Mietverstöße korrigiert wurden.

III. Auswertung der Ergebnisse 2012 im örtlichen Bereich Pankow-Wollankstraße

III.1 Tabellarische Auswertung der Ergebnisse

Tab. 1: Überprüfte Häuser

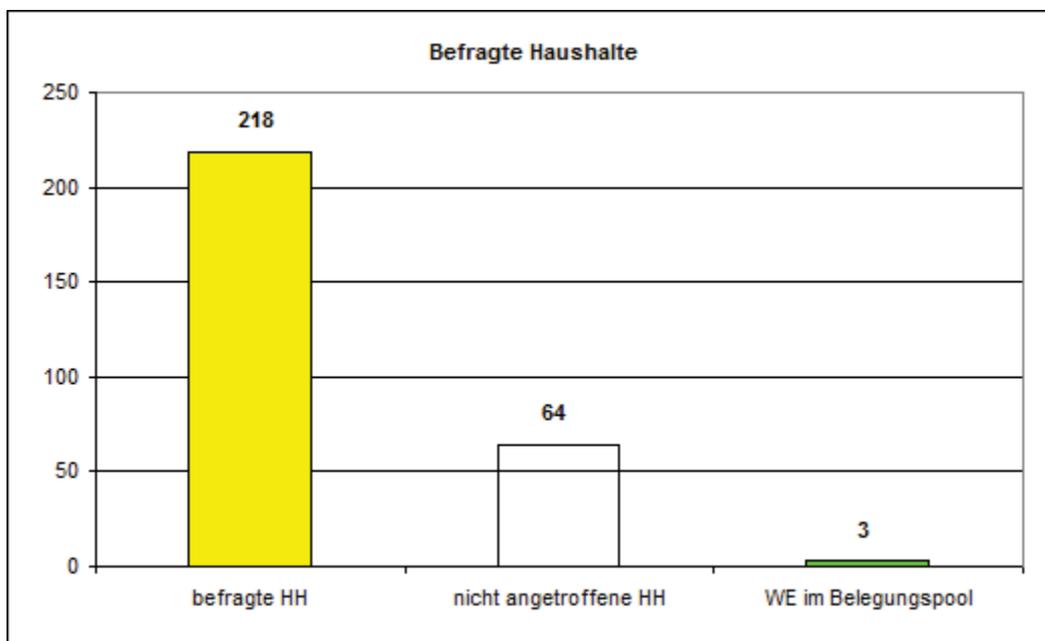
Objekte	Programmjahr	Jahr der Fertigstellung	Bindungszeit in Jahren	Betroffene WE
Mühlenstr. 76	1997	1998	28	9
Florastr. 74	2000	2001/2002	20	41
Florastr. 11	1998	1999	22	18
Wolfshagener Str. 56	1997	1999	25	8
Schulzestr. 36	2001	2002	22	8
Schulzestr. 37	2001	2002	22	6
Brehmestr. 25	1994	1996	20	21
Grunowstr. 4	1999	2002/2003	21	27
Wollankstr. 124	1998	1999	24	20
Pestalozzistr. 2 A	1999	2000	22	20
Florastr. 16	1997	1999	19	12
Mühlenstr. 75	1998	2000	24	12
Florastr. 60	2000	2001	21	21
Florastr. 61	2000	2002	21	21
Gaillardstr. 25	1995	1996	28	17
Neue Schönholzer Str. 16	1999	2002	22	24
16 Objekte				

Insgesamt waren 285 Haushalte von der Kontrolle betroffen. 76,5 % wurden in Haushaltsgesprächen vor Ort überprüft (siehe Tab. 2).

22,5 % der Mietparteien wurden weder bei den Gesprächen im Haus angetroffen noch reagierten sie auf das Anschreiben des Bezirksamtes. 1 % der Wohnungen befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Belegungspool und wurden deshalb nicht begutachtet.

Tab. 2: Betroffene Wohnungen/befragte Haushalte

Objekte	WE gesamt	befragte HH	nicht angetroffene HH	WE im Belegungs- pool
Mühlenstr. 76	9	3	6	0
Florastr. 74	41	28	13	0
Florastr. 11	18	16	2	0
Wolfshagener Str. 56	8	7	1	0
Schulzestr. 36	8	8	0	0
Schulzestr. 37	6	6	0	0
Brehmestr. 25	21	12	9	0
Grunowstr. 4	27	21	6	0
Wollankstr. 124	20	17	2	1
Pestalozzistr. 2 A	20	18	2	0
Florastr. 16	12	11	1	0
Mühlenstr. 75	12	8	3	1
Florastr. 60	21	15	6	0
Florastr. 61	21	16	5	0
Gaillardstr. 25	17	11	5	1
Neue Schönholzer Str. 16	24	21	3	0
	285	218	64	3
in %	100,00	76,49	22,46	1,05



Die Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Gebäudeteile in den geprüften Häusern gestaltete sich wie folgt:

Tab. 3: Wohnungen nach Gebäudeteilen

Objekte	WE gesamt	Vorderhaus	Seitenflügel	Quergebäude
Mühlenstr. 76	9	0	0	9
Florastr. 74	41	7	22	12
Florastr. 11	18	7	0	11
Wolfshagener Str. 56	8	8	0	0
Schulzestr. 36	8	8	0	0
Schulzestr. 37	6	6	0	0
Brehmestr. 25	21	10	11	0
Grunowstr. 4	27	8	7	12
Wollankstr. 124	20	8	0	12
Pestalozzistr. 2 A	20	8	0	12
Florastr. 16	12	6	6	0
Mühlenstr. 75	12	0	0	12
Florastr. 60	21	9	0	12
Florastr. 61	21	9	0	12
Gaillardstr. 25	17	10	7	0
Neue Schönholzer Str. 16	24	8	8	8
Gesamt	285	112	61	112
in %	100,00	39,30	21,40	39,30

Den drei folgenden Tabellen 4 bis 6 entnehmen Sie bitte die Verteilung der überprüften Häuser zu folgenden Merkmalen:

- Programmjahr,
- Bindungsjahre (Laufzeit der Belegungsbindung) und
- Fertigstellungsjahr.

Tab. 4: Wohnungen nach Programmjahr

Objekte	WE gesamt	Programmjahre							
		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Mühlenstr. 76	9				9				
Florastr. 74	41							41	
Florastr. 11	18					18			
Wolfshagener Str. 56	8				8				
Schulzestr. 36	8								8
Schulzestr. 37	6								6
Brehmestr. 25	21	21							
Grunowstr. 4	27						27		
Wollankstr. 124	20					20			
Pestalozzistr. 2 A	20						20		
Florastr. 16	12				12				
Mühlenstr. 75	12					12			
Florastr. 60	21							21	
Florastr. 61	21							21	
Gaillardstr. 25	17		17						
Neue Schönholzer Str. 16	24						21		
Gesamt	285	21	17	0	29	50	68	83	14
in %	100,00	7,37	5,96	0,00	10,18	17,54	23,86	29,12	4,91

Tab. 5: Wohnungen nach Bindungsjahren

Objekte	WE gesamt	Bindungsdauer in Jahren											
		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Mühlenstr. 76	9											9	
Florastr. 74	41		41										
Florastr. 11	18				18								
Wolfshagener Str. 56	8							8					
Schulzestr. 36	8				8								
Schulzestr. 37	6				6								
Brehmestr. 25	21		21										
Grunowstr. 4	27			27									
Wollankstr. 124	20						20						
Pestalozzistr. 2 A	20				20								
Florastr. 16	12	12											
Mühlenstr. 75	12						12						
Florastr. 60	21			21									
Florastr. 61	21			21									
Gaillardstr. 25	17											17	
Neue Schönholzer Str. 16	24				24								
Gesamt	285	12	62	69	76	0	32	8	0	0	0	26	0
in %	100,00	4,21	21,75	24,21	26,67	0,00	11,23	2,81	0,00	0,00		9,12	0,00

Tab. 6:
Wohnungen nach Jahr der Fertigstellung

Objekte	WE gesamt	Fertigstellungsjahr							
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Mühlenstr. 76	9			9					
Florastr. 74	41						28	13	
Florastr. 11	18				18				
Wolfshagener Str. 56	8				8				
Schulzestr. 36	8							8	
Schulzestr. 37	6							6	
Brehmestr. 25	21	21							
Grunowstr. 4	27							27	
Wollankstr. 124	20				20				
Pestalozzistr. 2 A	20					20			
Florastr. 16	12				12				
Mühlenstr. 75	12					12			
Florastr. 60	21						21		
Florastr. 61	21						21		
Gaillardstr. 25	17	17							
Neue Schönholzer Str. 16	24							24	
Gesamt	285	38	0	9	58	32	70	78	0
in %	100,00	13,33	0,00	3,16	20,35	11,23	24,56	27,37	0,00

Die folgende Tabelle stellt die Kontrollergebnisse dar:

Tab. 7: Ergebnis der kontrollierten Wohnungen

Objekte	WE gesamt	Befragte HH gesamt	ohne Be- anstand- ungen	mit Be- anstand- ungen	Art der Beanstandungen		
					Miete zu hoch	Vermietung ohne Freimeldung / Freistellung	Fehlende Förder- Regelungen im MV
Mühlenstr. 76	9	3		3		3	
Florastr. 74	41	28	28				
Florastr. 11	18	16	16				
Wolfshagener Str. 56	8	7	5	2		2	
Schulzestr. 36	8	8	8				
Schulzestr. 37	6	6	6				
Brehmestr. 25	21	12	10	2		2	
Grunowstr. 4	27	21	21				
Wollankstr. 124	20	17	17				
Pestalozzistr. 2 A	20	18	12	6			6
Florastr. 16	12	11	10	1			1
Mühlenstr. 75	12	8	5	3			3
Florastr. 60	21	15	15				
Florastr. 61	21	16	16				
Gaillardstr. 25	17	11	9	2			2
Neue Schönholzer Str. 16	24	21	21				
Gesamt	285	218	199	19	0	7	12
in %	-	-	91,28	8,72	0	3,21	5,50

In neun Objekten gab es keine Beanstandungen. In vier Objekten stellten wir in 12 Wohnungen Abweichungen von den fördervertraglichen Vorgaben fest. In drei Objekten wurden sieben Wohnungen ohne Freistellung und ohne WBS vermietet.

III.2 Gesamtbewertung der Ergebnisse und Probleme bei der Kontrolle

In die Kontrolle waren 285 Wohnungen in 16 Objekten einbezogen. 218 (76,5 %) der Wohnungen konnten vor Ort überprüft werden. Drei Wohnungen (1 %) befanden sich zum Zeitpunkt der Befragung im Belegungspool. Die restlichen 64 (22,5 %) Mieter wurden nicht angetroffen oder haben eine Befragung abgelehnt.

Bei den 218 befragten Haushalten wurden 19 (8,72 %) Verstöße festgestellt.

Davon wurden sieben Wohnungen ohne Freistellung und ohne Vorlage eines WBS vermietet.

Die häufigsten Verstöße (12 Fälle) beziehen sich auf das Fehlen der Förderregelungen in den Mietverträgen als Anlage oder im Text des Mietvertrags.

Die Vermieter sind gem. Fördervertrag i. d. R. § 9 (9) verpflichtet, die Mieter über die im Bindungszeitraum der Förderung eingegangenen sie berührenden Verpflichtungen, die über die allgemein gesetzlichen Regelungen hinaus bestehen, besonders zu unterrichten. Ent-

sprechende Erklärungen sind als Anlage zu den Mietverträgen abzugeben. (Vgl. Musterfördervertrag). Im Einzelnen muss aber jeder Fördervertrag mit seinen konkreten Regelungen betrachtet werden.

Die wichtigsten Inhalte solcher Erklärungen wären folgende Informationen:

- Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung gemäß der jeweiligen Mod/InstRL – soziale Stadterneuerung, für die ein bestimmter Bindungszeitraum festgelegt ist.
- Im Bindungszeitraum der Förderung werden Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB nur bis zum Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels (Mittelwert der Mietspiegeltabelle ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) für Wohnungen der Größe 40 bis 60 m² und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m² verlangt.
- Bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG gilt nur die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau. Dieser Wert wird fortgeschrieben und im Amtsblatt veröffentlicht. Die niedrigere Miete wird mit Beginn des Folgemonats wirksam. Die Bescheinigung gilt drei Jahre lang.
- Der Eigentümer verpflichtet sich, auf das Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und auf das Kündigungsrecht wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zu verzichten.

Das Gesamtergebnis der Belegungsbindungskontrollen zeigt, dass durch die regelmäßigen Kontrollen der letzten drei Jahre und das Verhängen von Sanktionen bei Verstößen durch die IBB bei den Vermietern eine Sensibilität für die korrekte Vermietungspraxis eingetreten ist.

III.3 Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

III.3.1 Arbeitsgruppe IBB/Informationsrunde Mod/Inst

Im Jahr 2012 fanden zwei Abstimmungsrunden bei der IBB statt.

Am 30.03.2012 tagte die 7. Informationsrunde Mod/Inst zu folgenden Themen:

- Aktueller Stand der Verfahren bei Verstößen gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- Dingliche Sicherung von Ausgleichsbeträgen,
- Erfahrung aus den Bezirken – WBS-Handhabung bei Wohngemeinschaften aufgrund häufig wechselnder Mieter,
- Stand des Verstoßverfahrens bei den Nagel & Partner-Objekten,

- Nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen Katalogearbeitung aktueller Stand,
- Rückmeldung der IBB zum Bearbeitungsstand bei Verstößen an die Bezirksämter oder an die Mieterberatungsgesellschaften,
- Information an den Bezirk bei Verkauf von geförderten Wohnungen,
- Teilkündigung von Förderwohnungen – unterschiedliche Handhabung,
- Vertragsentwurf Lammek zur Heilung von Belegungsverstößen,
- Einkommensabhängige Miete bei Wohnungen mit Nord-Ausrichtung,
- Zeitraum der Bindungen – welcher Ausgangspunkt?
Mittlere Bezugsfertigkeit, mängelfreie Schlussabnahme.
- Vereinbarungen über Ratenzahlungen bei Rückzahlungen überzahlter Miete zwischen Senat und Vermieter,
- Mehrwertsteuererhebung bei Atelierwohnungen,
- Fristlose Kündigung der Hausverwaltung Donig,
- Umgang mit Wohnflächenänderungen beim Beantragen der Wohnberechtigungsscheine (WBS) – Aufwendungszuschüsse (AZ).

Am 28.09.2012 tagte die 8. Informationsrunde Mod/Inst mit folgenden Themen:

- Aktueller Stand der Verfahren bei Verstößen gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen,
- Stand des Verstoßverfahrens bei den Nagel & Partner-Objekten,
- Stand des Verstoßverfahrens bei den ehemaligen sog. TURI-Objekten,
- Sonstiges z. B. WBS Vorlage bei Untervermietung, eindeutige Darstellung der zu sanktionierenden Verstöße in den bezirklichen Belegungsberichten, im Rahmen der ModInstRL 90 Vorstellung des BGH-Urteils zum Thema Drittmittel und Berechnungsgrundlage zur Bestimmung der fördervertraglich zulässigen Mietobergrenze,
- Längerer Leerstand in dem Objekt Görschstraße 14/14 A,
- Nachträgliche Modernisierung – Objekt Mühlenstraße 75,
- Umsatzsteuer bei Atelierwohnungen,
- Zustimmung der IBB bei Umwandlung,
- Falsche Mieten bei der Lehderstraße 8/9,
- Zulässigkeit bei Wärme-Contracting,
- Immanuelkirchstraße 32 – gewerbliche Nutzung,
- Objekte in Prenzlauer Berg, bei denen bisher keine turnusmäßige Belegungskontrolle stattgefunden hat,
- Belegung von Wohnungen der degewo in Wedding/Tiergarten,
- Probleme bei der Vermietung von Wohnungen in der Boxhagener Straße 57 durch die Hausverwaltung Conforma.

III.3.2 Arbeitsgruppe Bezirk und Mieterberatungsgesellschaften

Die Mieterberatungsgesellschaften des Bezirkes treffen sich ebenfalls in regelmäßigen Abständen. Im Jahr 2012 fanden fünf Abstimmungsrunden statt.

Am 02.05.2012 zu folgenden Themen:

- Auswertung der 7. Informationsrunde bei der IBB am 30.03.2012.
- Übernahme der Schönheitsreparaturen von Zwischenumsetzwohnungen durch das Bezirksamt.
- Neue Wohnaufwendungsverordnung (WAV) für ALG-II-Empfänger.
- Leerstand in Förderobjekten – welche Sanktionen sind möglich?
- Verkauf und Belegungsverstöße der Donig-Objekte,
- Erhebung einer Maklerprovision.

Am 20.06.2012 mit folgenden Themen:

- Anmerkungen zum Protokoll der Abstimmungsrunde vom 02.05.2012,
- Erfahrungen im Umgang mit der neuen WAV für ALG-II-Empfänger,
- Vergabepraxis von Atelierwohnungen,
- Belegungskontrolle – fehlende Mieterlisten,
- Belegungscoordination – Ablöse für mietereigene Einbauten,
- Rykestraße 2 – Mod.-Umlage für Fahrstuhl bei Wiederbelegung (Neubelegung),
- Meldung/Anzeigepflicht bei HV-Wechsel.

Am 19.09.2012 mit den Tagesordnungspunkten:

- Bindungszeiten der öffentlich geförderten Häuser im besonderen für das ehemalige Sanierungsgebiet Kollwitzplatz,
- Zulässigkeit von Wärme-Contracting – Regelungen aus den Richtlinien bzw. Förderverträgen,
- Rückwirkende Mieterhöhung nach Bindungskontrolle in der Lehderstraße 8/9,
- Unregelmäßigkeiten bei Kronberg Immobilien,
- Stargarder Straße 13 – Miethöhe der Maisonetten (4. OG/DG),
- Immanuelkirchstraße 32 gewerbliche Nutzung von Wohnraum,
- HV Factor – gewährt die einkommensabhängige Miete nur für ein Jahr,
- Häuser ohne Belegungskontrolle,
- Zahlung von Mietausfall – wann, wieso und warum?
- Untervermietung in öffentlich geförderten Wohnungen,
- Vergabe von Förderwohnungen an besondere Nutzergruppen,
- Kriterien für die Ausnahmegenehmigung „Vermietung ohne WBS“,
- Aktueller Stand zur Görschstraße 14/14 A – Leerstand – Verhandlungen zum Ausstieg aus der Förderung,
- Nachträgliche Modernisierung – Mühlenstraße 75 – Stand Grundsatzpapier

Am 07.11.2012 zu folgenden Themen:

- Auswertung der 8. Informationsrunde bei der IBB am 28.09.2012,
- Rykestraße 2 – Vermietung einer teilmöblierten 2 Zi-Wohnung von 55,66 m²,
- Entgelt für Einbauküche,
- Bearbeitungszeiten beim Wohnungsamt für die Erteilung eines WBS/EKB,
- Nachträgliche Modernisierung von Förderwohnungen (Dunckerstraße 90, Mühlenstraße 75, Parkstraße 112),
- Probleme bei der Gewährung der einkommensabhängigen Miete bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG,
- Erhebung einer Bearbeitungsgebühr bei Abschluss eines neuen Mietvertrages.

Am 12.12.2012 mit folgenden Themen:

- Freigabe/Zeitpunkt der Feststellung von Belegungsverstößen,
- Zuschläge für Küchennutzung,
- Lange Bearbeitungszeiten des Wohnungsamtes Pankow für WBS/EKB und damit Probleme bei der Gewährung der Aufwendungszuschüsse,
- Neue Entwicklung in der Görschstraße 14/14 A,
- Untervermietung und Wechsel eines Vertragspartners bei Förderwohnungen,
- Angaben zu den Gebäudeflächen in Zusammenhang mit ALG II.

IV. Auswertung der Ergebnisse 2012 im örtlichen Bereich Weißensee-Komponistenviertel

Im Ortsteil Weißensee bestand 2012 für 665 Wohnungen in 55 geförderten Objekten ein Belegungsrecht. Im Jahr 2012 wurden turnusmäßige Überprüfungen für 21 geförderte Objekte mit 224 WE abgeschlossen.

Somit wurden in den letzten drei Jahren insgesamt 38 von 55 geförderten Objekten überprüft (2010 = 12 Objekte mit 166 WE; 2011 = 15 Objekte mit 176 WE).

IV.2 Tabellarische Auswertung der Ergebnisse

Tabelle 1: Übersicht über die überprüften Objekte

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

Adresse	Programm	WE		Antrag	Fördervertrag	Bindungsende
Bizetstraße 99	ModInst 01	11	11	10120898	09.11.2001	14.05.2023
Bizetstraße 112	ModInst 94	22	0	10095418	07.12.1994	entfallen
Bizetstraße 124	ModInst 01	13	13	10121250	17.12.2001	31.08.2025
Bizetstraße 143	ModInst 99	18	18	10115755	15.12.1999	31.10.2024
Börnestraße 8	ModInst 98	7	7	10113704	23.01.1999	31.01.2027
Börnestr.10/Streustraße 121	ModInst 95	13	13	10097395	06.12.1995	24.03.2017
Gounodstraße 13	ModInst 95	7	7	10098801	15.04.1996	31.10.2023
Gounodstraße 15	ModInst 95	4	4	10098892	04.04.1996	31.10.2024
Große Seestraße 17	ModInst 93	7	7	10090306	19.07.1993	31.10.2016
Gürtelstraße 12	ModInst 96	9	9	10102603	25.03.1997	31.10.2023
Langhansstraße 76	ModInst 00	8	8	10119561	10.11.2000	14.07.2034
Lehderstraße 8	ModInst 93	20	20	10090135	07.12.1993	10.12.2012
Lehderstraße 9	ModInst 93	21	20	10090139	07.12.1993	10.12.2012
Mahlerstraße 9	ModInst 98	8	8	10112785	29.01.1999	28.02.2021
Max-Steinke-Straße 40	ModInst 95	5	5	10097592	29.12.1995	31.08.2024
Meyerbeerstraße 71	ModInst 97	12	12	10110599	06.03.1998	31.10.2021
Parkstraße 112	ModInst 95	4	4	10097914	13.12.1995	31.05.2029
Pistoriusstraße 147 A	ModInst 97	8	8	10107448	18.12.1997	30.09.2023
Streustraße 4	ModInst 00	13	11	10118353	03.01.2001	30.06.2024
Streustraße 8	ModInst 94	8	8	10094981	09.11.1994	12.11.2015
Tassostraße 21	ModInst 96	6	6	10102386	24.04.1997	31.10.2023
Summe	-	224	199	-	-	-

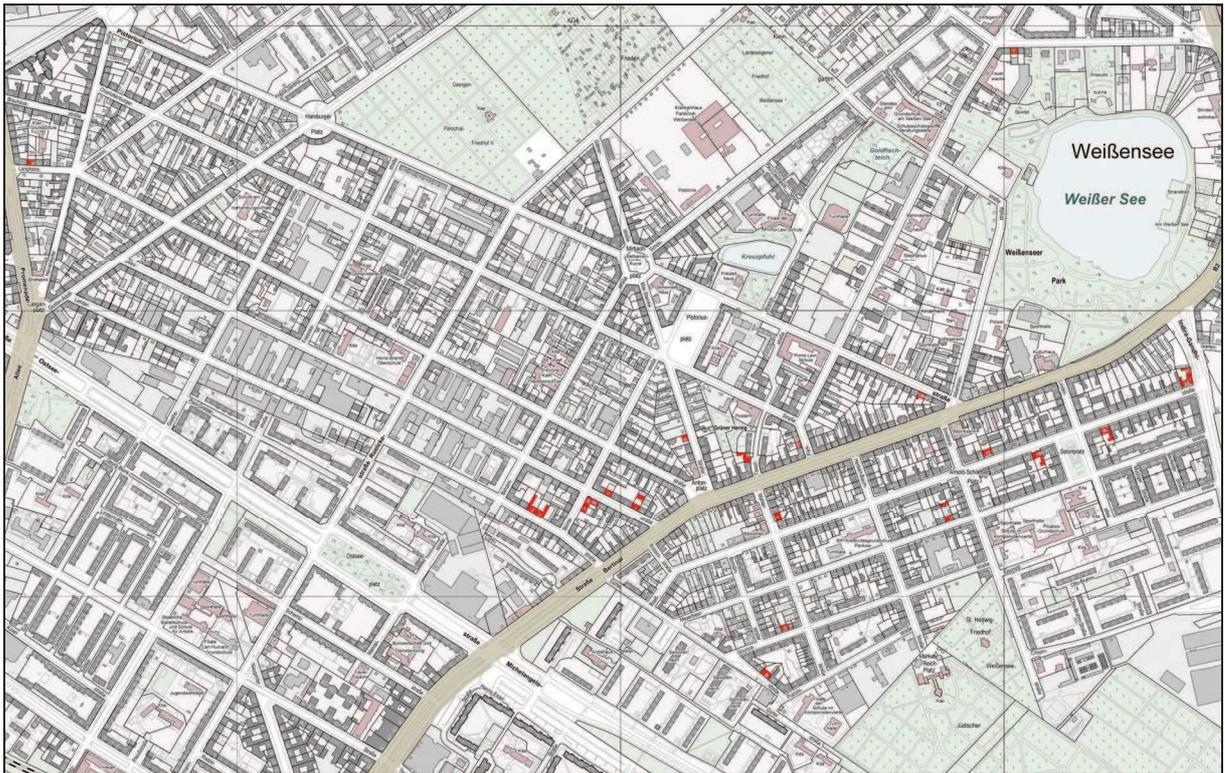


Tabelle 2: Ablauf der Kontrolle

Datum der Beauftragung, Eingang der Mieterliste, 1. und 2. Vor-Ort-Termin, Anzahl der kontaktierten HH (WE ohne Leerstand), Erreichte Haushalte absolut in Prozent

Adresse	Auftrag	Mieterliste	1. Termin	2. Termin	Haushalte	Erreichte HH	
Bizetstraße 99	21.02.2012	13.03.2012	12.04.2012	10.05.2012	11	6	55 %
Bizetstraße 112	07.08.2012	Keine	18.10.2012	-	22	11	50 %
Bizetstraße 124	11.09.2012	16.09.2011	16.10.2012	-	13	10	77 %
Bizetstraße 143	12.12.2011	Keine	13.04.2012	25.04.2012	18	13	72 %
Börnestraße 8	07.03.2012	28.03.2012	12.04.2012	25.04.2012	7	5	71 %
Börnestraße 10/Streustraße 121	15.12.2011	30.03.2012	12.04.2012	25.04.2012	13	11	85 %
Gounodstraße 13	12.12.2011	17.01.2012	14.02.2012	27.03.2012	7	5	71 %
Gounodstraße 15	12.12.2011	17.01.2012	14.02.2012	27.03.2012	4	2	50 %
Große Seestraße 17	12.12.2011	17.01.2012	14.02.2012	13.04.2012	5	3	60 %
Gürtelstraße 12	12.12.2011	17.01.2012	15.02.2012	-	9	8	89 %
Langhansstraße 76	04.08.2011	18.08.2011	01.07.2011	06.09.2011	7	6	86 %
Lehderstraße 8	22.08.2011	29.08.2011	06.09.2011	27.09.2011	20	11	55 %
Lehderstraße 9	15.12.2011	02.01.2012	20.02.2012	-	20	15	75 %
Mahlerstraße 9	14.04.2012	26.04.2012	10.05.2012	06.06.2012	8	8	100 %
Max-Steinke-Straße 40	07.10.2011	Keine	14.02.2012	26.03.2012	5	3	60 %
Meyerbeerstraße 71	15.12.2012	02.01.12	13.02.2012	27.03.2012	12	7	58 %
Parkstraße 112	09.07.2012	07.08.2012	22.08.2012	16.10.2012	4	3	75 %
Pistoriusstraße 147 A	12.10.2011	Keine	27.03.2012	24.04.2012	7	3	43 %
Streustraße 4	04.08.2011	13.09.2011	27.09.2011	02.11.2011	11	7	64 %
Streustraße 8	08.09.2011	31.10.2012	02.11.2011	12.12.2011	8	4	50 %
Tassostraße 21	12.12.2011	17.01.2012	14.02.2012	27.03.2012	6	6	100 %
Summe	-	-	-	-	217	147	68 %

Es wurden 147 der insgesamt 217 Haushalte in den untersuchten Objekten erreicht. Dies entspricht knapp 70 Prozent.

Nach den Mieterbefragungen erfolgte ein Abgleich der erhobenen Daten mit den durch die Eigentümer eingereichten Mieterlisten, 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), so dass sich abhängig von der Fragestellung gegenüber den Befragungsergebnissen eine i. d. R. höhere Prüfquote ergab. Etwaige Differenzen zu vertraglichen Bindungen und Miethöhe haben wir zunächst mit der jeweiligen Hausverwaltung abzuklären versucht. Die Ergebnisse der einzelnen Überprüfungen wurden jeweils in einem Kurzbericht unter Darlegung des Handlungsbedarfs für das Objekt zusammengefasst und in zweifacher Ausfertigung (Bezirk und IBB) übergeben.

IV.2 Gesamtauswertung der Ergebnisse

Die Überprüfung der einzelnen Objekte umfasst die folgenden Fragestellungen:

- Einzugsvoraussetzungen:
Auswertung und Abgleich der Mieterliste, Befragungsdaten und Hausakten zu Sozialplanverfahren, Erst- und Folgebelegung;
- Belegung entsprechend der vorliegenden Unterlagen:
Abgleich der Mieterliste, der vor Ort festgestellten Belegung und den Unterlagen zur Belegung von Bezirk und Mieterberatung;
- Nettokaltmiete:
Ermittlung der fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten, Abgleich mit den eingereichten Mieterlisten und den Ergebnissen der Befragung;
- Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen:
Abgleich der Daten aus Befragung und Mieterlisten in Objekten der RL95 zur Fragestellung, ob bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz eine durch Aufwendungszuschüsse reduzierte Miete gewährt wird;
- Anlage zum Mietvertrag:
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.

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 deren vorheriger Zustimmung an Sanierungsbetroffene, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bzw. weitere bezugsberechtigte Gruppen (z. B. bildende Künstler) zu überlassen.

Tab. 3: Einzugsvoraussetzungen

Anzahl geförderte Wohnungen, zum Stichtag leer stehende WE, Mieter war bei Einzug sanierungsbetroffen, Mieter verfügte bei Einzug über WBS, Altmietler (bereits vor Sanierung im Haus), keine der genannten Voraussetzungen (Freistellung erforderlich), durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung

Adresse	WE		Leer		San-B.		WBS		Altmietler		keine		Dauer Jahre
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		
Bizetstraße 99	11			1	9	8	73	1	9	1	9	8	
Bizetstraße 112	0											-	
Bizetstraße 124	13					5	38	2	15	6	46	9,2	
Bizetstraße 143	18			1	6	5	28	1	6	11	61	-	
Börnestraße 8	7					6	86			1	14	6,7	
Börne10/Streu. 121	13			3	23	7	54			3	23	6,6	
Gounodstraße 13	7			2	29	3	43	1	14	1	14	7,6	
Gounodstraße 15	4					2	50			2	50	3,4	
Große Seestraße 17	7	2	29	1	14	1	14	2	29	1	14	9,7	
Gürtelstraße 12	9			5	56	3	33	1	11			9,9	
Langhansstraße 76	8	1	13			2	25	1	13	4	50	7,8	
Lehderstraße 8	20			8	40	4	20	3	15	5	25	6,6	
Lehderstraße 9	20			7	35	5	25	2	10	6	30	9,5	
Mahlerstraße 9	8			1	13	5	63			2	25	7,7	
Max-Steinke-Straße 40	5									5	100	-	
Meyerbeerstraße 71	12			2	17	4	33			6	50	5,8	
Parkstraße 112	4					4	100					5,5	
Pistoriusstraße 147 A	8	1	13									-	
Streustraße 4	11			2	18	6	55%			3	27	6,9	
Streustraße 8	8									8	100	6,0	
Tassostraße 21	6					3	50	2	33	1	17	7,3	
Summe	199	4	2	33	17	73	37	16	8	66	33	-	

17 Prozent der Wohnungen waren zum Stichtag der Untersuchung mit Mietern belegt, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs sanierungsbetroffen waren. Weitere acht Prozent der Haushalte waren Altmietler (Mieter, die bereits vor der Sanierung im Haus gelebt haben). 37 Prozent der Wohnungen waren zum Stichtag mit Mietern belegt, die beim Einzug einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt haben.

Damit waren zwei Drittel der untersuchten Wohnungen mit Mietern aus dem Kreis der gemäß den Förderverträgen Begünstigten belegt.

Bei 33 Prozent traf keine der beiden genannten Einzugsvoraussetzungen zu. Hier muss für eine fördervertragskonforme Belegung eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung durch das Bezirksamt vorliegen, andernfalls liegt ein Verstoß gegen den Fördervertrag vor (hierauf wird im nächsten Kapitel eingegangen).

Die durchschnittliche Wohndauer im Haus variierte bei den 2012 untersuchten Objekten zwischen 3,4 und 9,9 Jahren.

Belegung gemäß vorliegender Unterlagen

Da im Bindungszeitraum freie und frei werdende Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung des Bezirksamt Pankow von Berlin zu vergeben sind, muss für alle Wohnungen, die nicht an eine(n) der gemäß Fördervertrag Begünstigte(n) (d. h. Sanierungsbetroffene, WBS u. a.) vergeben werden soll, eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung durch das Bezirksamt Pankow erfolgen. Diese ist zugunsten eines konkreten Bewerbers zu beantragen.¹

Bei 14 der 20 belegungsgebundenen Objekte stimmen die Angaben der Mieterliste und die vorliegenden Unterlagen mit den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten überein. Dies trifft auf 185 der 199 Wohnungen und somit 93 Prozent zu.

In sechs Objekten wurden bei insgesamt 20 Wohnungen Abweichungen festgestellt (10 Prozent). Davon erfolgte in 17 Fällen keine Freimeldung und in allen 20 Fällen der Abschluss eines Mietvertrages ohne vorherige Zustimmung des Bezirksamtes.

¹ wird unter der Voraussetzung erteilt, dass durch Bezirksamt und Mieterberatung kein geeigneter Bewerber benannt werden kann

Tabelle 4: Ergebnisse der Überprüfung: Belegung gemäß vorliegender Unterlagen

Anzahl der überprüften Wohnungen, davon keine Abweichung von den vorliegenden Unterlagen, Abweichung von den vorliegenden Unterlagen, davon Art der Abweichung: fehlende Freimeldung, fehlende Freistellung

Adresse	WE	Keine Abw.		Abweichung		FrMeld fehlt	FrStell fehlt
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl
Bizetstraße 99	11	11	100				
Bizetstraße 112	(22)*	-	-	-	-	-	-
Bizetstraße 124	13	13	100				
Bizetstraße 143	18	13	72	5	28	5	5
Börnestraße 8	7	7	100				
Börnestr.10/Streustraße 121	13	13	100				
Gounodstraße 13	7	7	100				
Gounodstraße 15	4	4	100				
Große Seestraße 17	7	7	100				
Gürtelstraße 12	9	9	100				
Langhansstraße 76	8	8	100				
Lehderstraße 8	20	17	85	3	15	2	3
Lehderstraße 9	20	18	90	2	10	1	2
Mahlerstraße 9	8	8	100				
Max-Steinke-Str. 40	5	1	20	4	80	3	4
Meyerbeerstraße 71	12	12	100				
Parkstraße 112	4	4	100				
Pistoriusstraße 147 A	8	3	38	5	63	5	5
Streustraße 4	11	11	100				
Streustraße 8	8	7	88	1	13	1	1
Tassostraße 21	6	6	100				
Summen	199 (221)*	185	93	20	10	17	20

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 der Mieterliste und den Befragungsergebnissen abgeglichen. Die Nettokaltmiete wurde bei allen 199 belegungsgebundenen Wohnungen in den 20 untersuchten Objekten überprüft. Dabei lagen 178 Nettokaltmieten unterhalb der fördervertraglichen Kappungsgrenze. Dies entspricht 89 Prozent.

In 21 Fällen (11 Prozent) wurde eine Nettokaltmiete festgestellt, die über der gemäß dem jeweiligen Förderungsvertrag zulässigen Kappungsgrenze lag und dem Fördergeber als Verstoß zu weiteren Klärung gemeldet wurde.

* Der Wert in der Klammer gibt die zulässige Miete für geförderte Dachgeschossflächen in Objekten nach ModInstRL 90 an.

Tab. 5: Nettokaltmieten

Anzahl belegungsgebundener WE, gemäß Fördervertrag (FV) zulässige Nettokaltmiete (NKM) in Euro/m², niedrigste und höchste festgestellte NKM, durchschnittliche NKM, Anzahl der WE mit überhöhter Miete absolut / in Prozent (Verstöße)

Adresse	WE	NKM FV	NKM min.	NKM max.	Durchschnitt	FV < NKM	
	Anzahl	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	n	%
Bizetstraße 99	11	5,47	4,85	5,47	5,19		
Bizetstraße 112	(22)*	-	-	-	-		
Bizetstraße 124	13	5,47	4,50	5,25	4,99		
Bizetstraße 143	18	5,47	3,84	4,85	4,68		
Börnestraße 8	7	5,47	5,46	5,46	5,46		
Börnestr.10/Streustraße 121	13	5,47	4,82	4,82	4,82		
Gounodstraße 13	7	5,47	4,82	4,85	4,83		
Gounodstraße 15	4	5,47	4,82	4,85	4,85		
Große Seestraße 17	7	4,51/4,76	3,93	4,21	3,94		
Gürtelstraße 12	9	5,47	4,82	4,85	4,83		
Langhansstraße 76	8	5,47	4,23	5,46	4,83		
Lehderstraße 8	20	4,51/4,76	2,04	5,30	4,40	10	50
Lehderstraße 9	20	4,38/4,61	4,21	6,02	4,45	3	15
Mahlerstraße 9	8	5,47	5,47	5,47	5,47		
Max-Steinke-Straße 40	5	5,47	5,23	k. A.	k. A.		
Meyerbeerstraße 71	12	5,47	4,75	5,46	5,40		
Parkstraße 112	4	5,47	4,92	5,47	5,00		
Pistoriusstraße 147 A	8	5,47	4,43	4,88	4,66		
Streustraße 4	11	5,47	4,13	4,75	4,47		
Streustraße 8	8	4,51/4,76	4,61	6,50	4,99	8	100
Tassostraße 21	6	5,47	3,75	4,85	4,60		
Summen	199	-	-	-	-	21	11

* Der Wert in der Klammer gibt die zulässige Miete für geförderte Dachgeschossflächen in Objekten nach ModInstRL 90 an.

Zur Ermittlung der zulässigen Nettokaltmieten

Bei der Ermittlung der zulässigen Nettokaltmieten nach ModInstRL 90 ist in der Regel von der Einstiegsmiete 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 Aufwendungs Zuschüssen jährlich nicht mehr als 0,10 €/m² (in einigen Verträgen wurden auch 0,13 €/m²/Jahr vereinbart) betragen dürfen. Ab dem elften Jahr sind auch höhere Mieterhöhungen möglich, die sich nach dem Förderungsabbau im Sozialen Wohnungsbau richten (0,13 €/m²/Jahr). Im Dachgeschoss ist in der Regel eine um 0,50 DM/m² höhere Nettokaltmiete zulässig.

In den nach ModInstRL 95 geförderten Wohnungen sind gemäß Förderungsvertrag im Bindungszeitraum Mieterhöhungen nach §§ 557 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 gültigen Mietspiegel 2011 ergibt sich eine zulässige Nettokaltmiete im Komponistenviertel (mittlere Wohnlage) von 5,47 €/m².

Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen

Die Förderungsverträge der ModInstRL 95 sehen vor, dass auf Nachweis die Differenz zwischen der Miete nach § 7 und 7a („fördervertraglich zulässige Miete“) und der Miete nach § 7b Absätze 1 und 2 („WBS-Miete“) durch Aufwendungszuschüsse gedeckt wird. Seit 2007 ist hierzu zusätzlich zum Wohnberechtigungsschein eine Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz vorzulegen.

In den 2012 überprüften Objekten wurden 142 WE nach ModInstRL 95 gefördert (16 Objekte). In diesen Wohnungen konnte bei 126 Mietverhältnissen hinsichtlich der Einhaltung der besonderen Mietobergrenze geprüft werden (89 Prozent).

Dabei waren bei 56 Prozent der überprüften Haushalte zum Stichtag die Voraussetzungen für die Gewährung von Aufwendungszuschüssen nicht gegeben, da die Nettokaltmiete unterhalb der besonderen Mietobergrenze von 4,85 Euro/m² lag. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass von diesen 71 Haushalten zum Zeitpunkt der Befragung 46 Haushalte bereits eine Mieterhöhung (auf in der Regel 5,47 Euro/m²) erhalten hatten, die lediglich zum Stichtag der Untersuchung noch nicht wirksam war. Diese Haushalte haben wir im Rahmen der Befragung auf die Möglichkeit der Mietreduktion durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse hingewiesen. Berücksichtigt man diese Haushalte, so waren bei 20 Prozent der Haushalte die Voraussetzungen für die Aufwendungszuschüssen aufgrund einer Nettokaltmiete unterhalb der besonderen Mietobergrenze nicht gegeben.

35 Prozent der aufgrund der Nettokaltmiete berechtigten Haushalte haben eine aktuelle Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz beim Vermieter vorgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Leistungsempfänger nach ALG II keine Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz vorlegt, da die Miete ohnehin „vom Amt übernommen“ wird.

Es wurde allen berechtigten Haushalten Aufwendungszuschüsse gewährt und hier keine Verstöße gegen die Verpflichtungen aus den Förderverträgen festgestellt.

Tab. 6: Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen bei ModInstRL 95

Anzahl WE, erreichte HH, davon ohne bzw. mit aktueller EKB, davon Gewährung AZ oder AZ nicht zutreffend, da NKM niedriger als WBS-Miete

Adresse	WE		Geprüft		Miete bis 4,85 €/m ²		Miete über 4,85 €/m ²		keine EKB		EKB		AZ
	Anz.	Anz.	Anz.	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anz.
Bizetstraße 99	11	11	100		-	-	11	100	6	55	5	45	5
Bizetstraße 124	13	13	100		6	46	7	54	7	100			-
Bizetstraße 143	18	18	100		18	100							
Börnestr.10/Streustr.121	13	13	100		-		13	100	7	54	6	46	6
Börnestraße 8	7	7	100		-		7	100	4	57	3	43	3
Gounodstraße 13	7	7	100		7	100							
Gounodstraße 15	4	4	100		4	100							
Gürtelstraße 12	9	9	100		9	100							
Langhansstraße 76	8	7	88		7	100			-		-		-
Mahlerstraße 9	8	8	100		-		8	100	4	50	4	50	4
Max-Steinke-Straße 40	5	0	0		-	-	-		-		-		-
Meyerbeerstraße 71	12	5	42		-		5	100	4	80	1	20	1
Parkstraße 112	4	4	100		3	75	1	25	1	100			
Pistoriusstraße 147 A	8	3	38				3	100	3	100			
Streustraße 4	11	11	100		11	100			-		-		-
Tassostraße 21	6	6	100		6	100							
Summen	144	126	88		71	56	55	44	36	65	19	35	19

Anlage zum Mietvertrag (MV)

Die Förderungsverträge verpflichten die Eigentümer, die Mieter 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.

Tab. 7: Ergebnisse der Überprüfung – Anlage zum MV

Anzahl belegte gebundene WE (ohne Leerstand), Anzahl überprüfte Verträge, davon: Anlage vorhanden/Anlage fehlt.

Adresse	WE		Keine Angabe		Überprüfte		Anlage vorhanden		Anlage fehlt	
	Anzahl		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		%
Bizetstraße 99	11				11	100	11	100		
Bizetstraße 112	-		-		-		-		-	
Bizetstraße 124	13		4	31	9	69	6	67	3	33
Bizetstraße 143	18		5	28	13	72	9	69	4	31
Börnestraße 8	7		1	14	6	86	6	100		
Börnestr. 10/Streustr. 121	13		4	31	9	69	9	100		
Gounodstraße 13	7		4	57	3	43	1	33	2	67
Gounodstraße 15	4		2	50	2	50			2	100
Große Seestraße 17	5		2	40	3	60	2	67	1	33
Gürtelstraße 12	9		2	22	7	78	6	86	1	14
Langhansstraße 76	7		1	14	6	86	6	100		
Lehderstraße 8	20		8	40	12	60	12	100		
Lehderstraße 9	20		8	40	12	60	11	92	1	8
Mahlerstraße 9	8		0	0	8	100	7	88	1	13
Max-Steinke-Straße 40	5		4	80	1	20			1	100
Meyerbeerstraße 71	12		4	33	8	67	8	100		
Parkstraße 112	4		0	0	4	100	4	100		
Pistoriusstraße 147 A	8		8	100	0	0	-			
Streustraße 4	11		6	55	5	45	3	60	2	40
Streustraße 8	8		5	63	3	38			3	100
Tassostraße 21	6		0	0	6	100	3	50	3	50
Summen	196		68	35	128	65	104	89	24	21

Bei 128 Mietverträgen (65 Prozent) konnten wir das Vorhandensein der Anlage zu den Mietverträgen prüfen:

- davon war bei 104 (89 Prozent) der überprüften Verträge die Anlage vorhanden,
- davon fehlte bei 24 (21 Prozent) der überprüften Verträge die Anlage.

Bei zwölf der überprüften Objekte fehlte bei mindestens einem Mietvertrag die Anlage zu den Förderbestimmungen. Insgesamt war jede fünfte Wohnung von diesem Verstoß betroffen.

IV.3 Gesamtbewertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ wurden 2012 im Komponistenviertel in den 21 abgeschlossenen Überprüfungen bei insgesamt 14 Objekten Verstöße festgestellt. Dies entspricht einem Drittel der überprüften Objekte.

Tab. 8: Übersicht über die festgestellten Verstöße

Anzahl der Wohnungen, Anzahl der WE mit Abweichung bei Belegung/überhöhter NKM/Nichteinhaltung der besonderen Mietobergrenzen (MO)/fehlender Anlage zum MV jeweils absolut und in Prozent der untersuchten Fälle

Adresse	Belegung		NKM		Bes. MO		Anlage fehlt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bizetstraße 99								
Bizetstraße 112								
Bizetstraße 124							3	33
Bizetstraße 143	5	28					4	31
Börnestraße 8								
Börnestr.10/Streustraße 121								
Gounodstraße 13							2	67
Gounodstraße 15							2	100
Große Seestraße 17							1	33
Gürtelstraße 12							1	14
Langhansstraße 76								
Lehderstraße 8	3	15	10	50				
Lehderstraße 9	2	10	3	15			1	8
Mahlerstraße 9							1	13
Max-Steinke-Straße 40	4	80					1	100
Meyerbeerstraße 71								
Parkstraße 112								
Pistoriusstraße 147 A	5	63						
Streustraße 4							2	40
Streustraße 8	1	13	8	100			3	100
Tassostraße 21							3	50
Summe	20	10	21	11			24	21

Es wurden folgende Verstöße festgestellt:

- Bei jedem dritten Objekt stimmte die eingereichte Mieterliste nicht mit den vorliegenden Unterlagen überein. Dies betrifft 10 Prozent der Wohneinheiten.
- Bei drei Objekten wurde in insgesamt 21 Mietverhältnissen eine gegenüber der fördervertraglichen Vereinbarung überhöhte Nettokaltmiete festgestellt. Das entspricht 11 Prozent der untersuchten Wohnungen.
- Bei 60 Prozent der überprüften Objekte fehlte bei mindestens einem Mietvertrag die An-

lage. In zwölf Objekten fehlte bei insgesamt 24 Mietverträgen die Anlage mit den Förderbestimmungen zum Mietvertrag (21 Prozent).

Die besonderen Mietobergrenzen der RL95 wurden bei allen Objekten eingehalten.

IV.4 Probleme bei der Kontrolle

Insgesamt verliefen die Untersuchungen unproblematisch. Die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer erwies sich bei der Durchführung der Untersuchungen als überwiegend gut. In einzelnen Fällen dauerte die Zusendung der Mieterlisten jedoch lange, bei zwei Fällen kam sie gar nicht an. Hier wurde die IBB informiert, um die Mieterlisten zu mahnen oder auch wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zu sanktionieren. Als schwierig gestaltete sich in Einzelfällen die Ermittlung der Nettokaltmiete, da viele Mieter 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 (Mieterlisten, Mietverträge) in Verbindung mit der Befragung als in den meisten Fällen Ziel führend. Die Mieterangaben zur Anlage zu den Förderbedingungen haben sich bei Durchsicht der Verträge in den bezirklichen Hausakten als nicht in allen Fällen als zutreffend erwiesen.

IV.5 Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

Die im Bezirk Pankow mit der Belegungskontrolle beauftragten Mieterberatungsgesellschaften haben sich 2012 insgesamt sechs Mal zum Erfahrungsaustausch im Bezirksamt Pankow getroffen (am 01.03., 02.05., 20.06., 19.09., 07.11. und am 12.12.12). Bei der IBB haben 2012 zwei Veranstaltungen auf Berliner Ebene zum Erfahrungsaustausch stattgefunden (am 03.04. und am 28.09.2012). Als wichtigste Ergebnisse dieser Treffen sind die Abstimmung der Vorgehensweise bei der Belegungskontrolle und der Belegungskoordination zu nennen. Außerdem wurden allgemeine Schwierigkeiten und konkrete Sachfragen bei der Belegungskoordination und -kontrolle erörtert.

Sanktionen bei Verstößen

In den acht Objekten, in denen als einziger Verstoß das Fehlen der Anlage zu den Förderbedingungen in den Mietverträgen festgestellt wurde, wurden die Mieter entsprechend in Kenntnis gesetzt und die Hausverwaltung auf das Erfordernis dieser Anlage hingewiesen (Bizetstraße 124, Gounodstraße 13, Gounodstraße 15, Große Seestraße 17, Gürtelstraße 12, Mahlerstraße 9, Streustraße 4 und Tassostraße 21).

Bei den übrigen sechs Objekten haben wir die Verstöße zur weiteren Klärung an die IBB bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet. Außerdem sind noch in einzelnen Fällen Verstöße, die im Jahr 2011 gemeldet wurden, bei der IBB in Bear-

beutung. Leider erfolgte nicht in allen Fällen eine Rückmeldung über das Ergebnis der weiteren Überprüfung durch die IBB (also z. B. Klärung, Sanktionierung).

Bizetstraße 112

Im Verlauf der Belegungs- und Mietenkontrolle des nach ModInstRL 95 geförderten Objektes Bizetstraße 112 hat sich herausgestellt, dass die Belegungsbindung bereits im Jahr 2006 im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel entfallen ist, da die Bindung 1994 nicht im Grundbuch vermerkt worden war (Eigentümer landeseigene Gesellschaft, dann Restitution an Jewish Claims), und die neue Eigentümerin daher durch die IBB nicht verpflichtet werden konnte. Die IBB hat diesen Vorgang jedoch nur intern dokumentiert, den Wegfall der Belegungsbindung also nicht an den Bezirk kommuniziert. Zudem war der entsprechende interne Vermerk auch nur in den Papierakten, nicht jedoch im digitalisierten Aktenbestand der IBB verfügbar, so dass auch während der Untersuchung vom Fortbestand der Bindung ausgegangen und dies auch auf Nachfrage von der IBB bestätigt wurde.

Im Ergebnis der Untersuchung haben wir die IBB gebeten, den Bezirk Pankow formell über den Wegfall der Bindung in Kenntnis zu setzen, da dies im Hinblick auf die von der Eigentümerin unrechtmäßig bereits beantragte Stundung der Ausgleichsbeträge relevant ist.

Bizetstraße 143

Es wurden nicht alle Mietverträge entsprechend den Bestimmungen des Förderungsvertrages geschlossen, da die Belegung nicht mit den Unterlagen übereinstimmt und nicht alle Mietverträge eine Anlage zu den Förderbedingungen enthalten. Die erst nach Ermahnung durch die IBB eingereichte Mieterliste enthielt falsche Angaben, da einzelne Wohnungen ohne Zustimmung zusammengelegt worden waren. Die fördervertraglich zulässige Nettokaltmiete wurde bei allen Mietverhältnissen eingehalten, aber nur, da die in der Vergangenheit geltend gemachten Mieterhöhungsverlangen überwiegend wegen formaler Unwirksamkeit keinen Bestand hatten.

Von zahlreichen Mietern wurde bei der Befragung der schlechte Instandhaltungszustand in den Aufgängen und in den Wohnungen beklagt. Da die Kommunikation mit dem Eigentümer sich seit Jahren problematisch gestaltete, und auch bei der aktuellen Untersuchung die Mitwirkung des Eigentümers erst nach Ermahnung und mit fehlerhaften Angaben erfolgte, haben wir den Vorgang zur weiteren Klärung der festgestellten Abweichungen bei der Belegung an die IBB übergeben. Eine Rückmeldung liegt bislang noch nicht vor.

Lehderstraße 8 und 9

Die eingereichte Mieterliste stimmte in zwei Fällen nicht mit den vorliegenden Unterlagen überein (Wiederholungsfall, denn bereits bei der letzten Untersuchung wurden Verstöße festgestellt, von der Einleitung von Sanktionen jedoch abgesehen). Die zum Stichtag fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten wurden in 13 Fällen nicht eingehalten. Die Hausver-

waltung vertrat den Standpunkt, dass der Bindungszeitraum bereits beendet sei. Im Untersuchungszeitraum geltend gemachte und überhöhte Mietererhöhungsverlangen sowie die widersprüchlichen Aussagen zum Bindungsende führte zu einer erheblichen Verunsicherung der Mieter. Der Vorgang wurde zur Klärung an die IBB übergeben.

Nachdem die IBB die Eigentümer zum Bindungsendes und zur zulässigen Miethöhe in Kenntnis gesetzt hatte, sicherte dieser eine Heilung der fördervertragswidrigen Verstöße zu.

Zwar wurden daraufhin die überhöhten Mieten auch korrigiert, jedoch bei allen Mietern, bei denen die Miete bislang unterhalb der fördervertraglichen Obergrenze gelegen hatte, für drei Jahre rückwirkend Nachforderungen erhoben (bis zur förderrechtlich zulässigen Höchstgrenze). Zudem wurden erneut bei allen Mietverhältnissen überhöhte und formal fehlerhafte Mieterhöhungen ausgesprochen. Wir haben diesen Vorgang, einhergehend mit der Beratung der Mieter, erneut an die IBB gemeldet. Darauf erfolgte erneut die Zusicherung der Heilung.

Allerdings erhielten die Mieter nun zunächst Mahnungen über die unzulässigerweise geltend gemachten Nachforderungen. Nachdem wir dies wieder an die IBB gemeldet haben, erklärte der Eigentümer diesen Vorgang als Folge eines automatisierungsbedingten EDV-Fehlers, hat jedoch schließlich angesichts der angedrohten Sanktionen durch die IBB die Mieten unter die Obergrenzen gesenkt und die fördervertraglichen Pflichten somit schließlich erfüllt.

Max-Steinke-Straße 40

Die Belegungs- und Mietenkontrolle des nach ModInstRL 95 geförderten Objektes gestaltete sich als sehr schwierig, da das Objekt ohne Zustimmung der IBB veräußert worden war, und der neue Eigentümer aufgrund einer drohenden Insolvenz unbekannt verzogen war. Auch waren die meisten Mieter nicht zur Mitwirkung bereit.

Die Belegung stimmte bei vier der fünf Wohnungen nicht mit den vorliegenden Unterlagen überein. Über den ehemaligen Eigentümer sowie Mietergespräche konnten wir mehrere Adressen des derzeitigen Eigentümers ermitteln, die wir an die IBB weitergegeben haben. Eine Rückmeldung zum Bearbeitungsstand erfolgte leider bislang nicht.

Pistoriusstraße 147 A

Eine Mieterliste wurde vom Eigentümer nicht eingereicht. Bereits seit 2006 konnte eine Überprüfung durch das Bezirksamt Pankow trotz mehrfacher Ermahnung durch die IBB nicht durchgeführt werden, weil der Eigentümer auf die Aufforderungen zur Einreichung einer Mieterliste nicht reagiert hat. Die bei der Begehung vorgefundene Belegung stimmte nur teilweise mit den vorliegenden Unterlagen überein. Wir haben die Abweichungen bei der Belegung an die IBB gemeldet. Nach Androhung von Sanktionen hat der Eigentümer schließlich eine Mieterliste (bei der IBB) eingereicht. Ob künftig frei werdende Wohnungen

auch frei gemeldet werden, bleibt zu beobachten.

Streustraße 8

Die fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten wurden bei allen Mietverhältnissen nicht eingehalten, die Belegung wich in einem Fall von den vorliegenden Unterlagen ab. Bereits bei der letzten Überprüfung war ein analoger Verstoß festgestellt worden, jedoch aus Kulanz nicht sanktioniert, da die Hausverwaltung das Objekt damals neu übernommen hatte. Die Mietverträge enthielten keine Anlage zu den Förderbedingungen. Aufgrund des Umfangs der Verstöße wurde der Vorgang an die IBB übergeben. Eine Rückmeldung zum Bearbeitungsstand erfolgte leider bislang nicht.