

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-1196/2015 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 24.03.2015 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.

Matthias Köhne  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

in Erledigung der  
Drucksache Nr.: VI-0918

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

6. 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. und 3. Spiegelstrich wurde bereits im 2. Zwischenbericht abschließend berichtet.

Zu 3.:

Die Mieterberatungsgesellschaften koordinieren die Belegungen der förderungsgebundenen Wohnungen. Es kann sichergestellt werden, dass die belegungsgebundenen Wohnungen auch vorrangig an Sanierungsbetroffene bzw. sozial schwache Mieter vergeben werden.

Zu den Belegungskontrollen 2014 durch die Mieterberatungsgesellschaft Pb GmbH und die Mieterberatungsgesellschaft SPAS Weißensee 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 über die Belegungskontrolle im Bezirk Pankow 2014**

#### **Vorbemerkungen**

Der vorliegende Tätigkeitsbericht erbringt den Nachweis über die Belegungskontrolle für das Jahr 2014.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Häuser der Sozialen Stadterneuerung aus den Ortsteilen Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee. Grundlage der Belegungskontrolle ist der zwischen dem Bezirksamt Pankow und der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH sowie der Mieterberatung SPAS abgeschlossene Vertrag.

In den ersten einleitenden Kapiteln wird die Grundlage für die Tätigkeit und Aufgabenstellung zur Belegungskontrolle erläutert, bevor der detaillierte Leistungsnachweis zu den mit dem Bezirk vertraglich vereinbarten Aufgaben erfolgt.

In den überwiegenden Fällen funktioniert die Freimeldung der neu zu vermietenden Wohnungen durch Hausverwaltungen/Eigentümer reibungslos. Allerdings kommt es vor, dass die Wohnungen nicht rechtzeitig zur erneuten Wiedervermietung frei gemeldet werden. Problematisch wird dann die zeitnahe Anschlussvermietung sowie ein eventuell entstehender Leerstand.

Auch mussten im Jahr 2014 durch die Kontrollen wieder Vergehen festgestellt werden, die sowohl dem Bezirksamt als auch der IBB angezeigt wurden. Ein großes Problem ergibt sich durch die lange Bearbeitungsdauer bei der Beantragung des Wohnberechtigungsscheines (WBS). Die Mieter müssen ab Antragstellung bis zu 6 Monate auf die Ausstellung eines WBS warten, was wiederum zur Folge hat, dass Wohnungen in die Freigabe gehen müssen. Hier ist immer noch Handlungsbedarf angezeigt.

## **I. Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrolle**

Im Auftrag des Bezirksamtes führen die beiden Mieterberatungsgesellschaften eine Belegungs- und Mietenkontrolle von sanierten Wohnungen durch. Diese wurden im Rahmen der ModInstRL 90/95/96 Programmteile Soziale Stadterneuerung oder Wohnungspolitische Selbsthilfe gefördert.

Hierzu wurden im Jahr 2014 insgesamt 130 Häuser kontrolliert. Davon waren es 103 Häuser in Prenzlauer Berg, 15 Häuser aus Pankow sowie 12 Häuser in Weißensee.

Die Ergebnisse der Kontrollen wurden in Form von 2 Kurzberichten für Prenzlauer Berg /Pankow und Weißensee dargestellt und dem Bezirk übergeben. Der Bezirk 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). Das Bezirksamt Pankow leitet die zu überprüfenden Häuser an die Mieterberatungen weiter. Es kommt aber auch vor, dass einzelne Häuser im Auftrag des Bezirksamtes zwischendurch kontrolliert werden müssen, da erhebliche Differenzen bei der Neubelegung aufgetreten sind.

### **I.2. Abgleich der Daten**

Nach erfolgter Sanierung und Wiederbelegung der Wohnungen wurden 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 Ordnungsmaßnahmenver-

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

#### **I.5. Mietergespräche / Hausbesuche**

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

Anschließend werden die Bewohner zu den angekündigten Terminen aufgesucht. Es wird die aktuelle Belegung der Wohnungen überprüft und in den Mietergesprächen werden die aktuelle Nettokaltmiete, die Wohnfläche und das Vorhandensein eines WBS sowie einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WOFG 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 und an die Mieterberater weitergeleitet oder es wird auf die kostenlose, offene Beratung hingewiesen. Besondere Auffälligkeiten finden ebenfalls im Abschlussbericht Berücksichtigung.

Waren die Mieter zum ersten Termin nicht zu erreichen, wurde bereits im Anschreiben ein zweiter Termin angekündigt, um die Bewohner erneut anzutreffen. Bleibt auch das erfolglos, schreibt der Bezirk diese Mieter an, mit der Bitte um Mitwirkung an der Belegungs- und Mietenkontrolle. Das erfolgt jedoch nur, wenn bei der Kontrolle bereits Differenzen bei der Belegung oder der Miethöhe im Haus festgestellt 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 bzw. einer Einkom-

mensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG 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 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 Altmieten (Rückzugsmieten);
  - Einzug sanierungsbedingter Mieter aus anderen Häusern (Umsetzmieten);
  - vermittelte WBS-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 (IBB) 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 Gewerbe
- höhere Wohnflächenangaben des Eigentümers als im Mietvertrag
- Miethöhendifferenzen bei einfacher Wohnlage
- Modernisierungszuschläge nach der Sanierung z. B. für die Installation von Einbauküchen, Fahrstühlen, Gartennutzung oder den Einbau von neuen Fenstern
- aktuelle Höhe von einkommensabhängigen WBS-Mieten nicht eingehalten
- Forderung von Hausverwaltungen an die Mieter zur jährlichen Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG, obwohl dieser 3 Jahre gültig ist
- Befristete Wohnraumüberlassung ohne Genehmigung des Bezirksamtes/HV
- Verdacht auf Betreibung von Ferienwohnungen



## II. a Gesamtauswertung der Ergebnisse im Ortsteil Prenzlauer Berg und Pankow

Im Jahr 2014 wurden in den nachfolgend aufgelisteten 118 Häusern insgesamt 1.664 Haushalte angeschrieben und über die Belegungskontrolle informiert. Mit 1.212 Mietparteien konnte die Mieterberatung Prenzlauer Berg ein Interview führen. 8 Wohnungen standen zum Zeitpunkt der Kontrolle leer. In 81 der befragten Häuser (1.136 Wohnungen) gab es keine Beanstandungen, in 37 Häusern (76 Wohnungen) gab es Beanstandungen. Mieter von 444 Wohnungen konnten nicht erreicht werden. Hier erfolgte ein Abgleich der vorhandenen Daten, mit den aktuell erhaltenen Mieterlisten von den Hausverwaltungen und den Vorort-Begehungen im Haus.

### II.1. Tabellarische Auswertung

Objekt	Sanierungs-/ Erhaltungsgebiet	Programm- jahr	Fertig- stellungs- jahr	Bindungs- zeitraum in Jahren	Betroffene Wohnungen
Danziger Str. 124	Bötzowstraße	1999	2000	20	30
Esmarchstr. 8	Bötzowstraße	1997	1999	20	15
Hufelandstr. 36	Bötzowstraße	2000	2001	20	25
Käthe-Niederkirchner- Str. 5	Bötzowstraße	2001	2005	20	11
Liselotte-Herrmann- Str. 6	Bötzowstraße	1998	2001	23	14
Kopenhagener Str. 65	Falkplatz	2000	2003	20	25
Buchholzer Str. 17	Helmholtzplatz	2000	2003	20	8
Buchholzer Str. 18	Helmholtzplatz	2000	2003	20	8
Buchholzer Str. 19	Helmholtzplatz	2000	2003	20	9
Buchholzer Str. 20	Helmholtzplatz	2000	2003	20	9
Buchholzer Str. 22	Helmholtzplatz	2000	2003	20	6
Buchholzer Str. 22a	Helmholtzplatz	2000	2003	20	16
Danziger Str. 21	Helmholtzplatz	2000	2004	20	8
Gneiststr. 1	Helmholtzplatz	2000	2001	20	8
Gneiststr. 10	Helmholtzplatz	2000	2003	20	13
Gneiststr. 11	Helmholtzplatz	2000	2003	20	10
Gneiststr. 12	Helmholtzplatz	2000	2003	20	10
Gneiststr. 13	Helmholtzplatz	2000	2003	20	8
Gneiststr. 2	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 3	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 4	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 5	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 6	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 7	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Gneiststr. 8	Helmholtzplatz	2000	2001	20	10
Göhrener Str. 2	Helmholtzplatz	2001	2004	21	18
Greifenhagener Str. 1	Helmholtzplatz	2000	2003	20	13
Greifenhagener Str. 2	Helmholtzplatz	2000	2003	20	9

Greifenhagener Str. 22	Helmholtzplatz	1996	1999	28	20
Greifenhagener Str. 3	Helmholtzplatz	2000	2003	20	8
Greifenhagener Str. 4	Helmholtzplatz	2000	2003	20	6
Lettestr. 10	Helmholtzplatz	1997	2000	20	8
Lettestr. 4	Helmholtzplatz	1994	1997	20	13
Lettestr. 6	Helmholtzplatz	2000	2004	20	11
Lettestr. 6a	Helmholtzplatz	2000	2004	20	8
Lettestr. 9	Helmholtzplatz	1997	2000	20	12

<b>Objekt</b>	<b>Sanierungs-/ Erhaltungsgebiet</b>	<b>Programm- jahr</b>	<b>Fertig- stellungs- jahr</b>	<b>Bindungs- zeitraum in Jahren</b>	<b>Betroffene Wohnungen</b>
Lychener Str. 12	Helmholtzplatz	1998	1999	21	23
Lychener Str. 37	Helmholtzplatz	1998	1999	20	12
Lychener Str. 46	Helmholtzplatz	1997	2000	20	12
Lychener Str. 47	Helmholtzplatz	1993	1996	20	21
Lychener Str. 56	Helmholtzplatz	1998	2001	21	30
Lychener Str. 73	Helmholtzplatz	1996	1999	20	16
Lychener Str. 78	Helmholtzplatz	2000	2003	20	13
Lychener Str. 9	Helmholtzplatz	1997	1999	26	24
Pappelallee 12	Helmholtzplatz	1997	1999	20	33
Pappelallee 13	Helmholtzplatz	1997	1999	27	30
Pappelallee 57	Helmholtzplatz	1999	2001	20	10
Pappelallee 62	Helmholtzplatz	1993	1995	20	16
Pappelallee 69	Helmholtzplatz	2000	2003	20	6
Pappelallee 70	Helmholtzplatz	2000	2003	20	10
Pappelallee 71	Helmholtzplatz	2000	2003	20	10
Pappelallee 72	Helmholtzplatz	2000	2003	20	8
Raumerstr. 37	Helmholtzplatz	1998	1999	20	13
Schliemannstr. 16	Helmholtzplatz	1993	1998	20	30
Schliemannstr. 20	Helmholtzplatz	1997	2000	30	31
Schliemannstr. 32	Helmholtzplatz	1999	2002	20	25
Schliemannstr. 35	Helmholtzplatz	2000	2004	20	8
Schliemannstr. 44	Helmholtzplatz	1999	2001	21	9
Schliemannstr. 48	Helmholtzplatz	2000	2004	20	13
Schliemannstr. 49	Helmholtzplatz	2000	2004	20	10
Schönhauser Allee 50	Helmholtzplatz	1996	1999	20	25
Schönhauser Allee 58	Helmholtzplatz	2000	2001	20	8
Senefelderstr. 18	Helmholtzplatz	1996	1999	20	8
Senefelderstr. 22	Helmholtzplatz	1999	2002	20	36
Stargarder Str. 14	Helmholtzplatz	1999	2001	20	8
Stargarder Str. 52	Helmholtzplatz	1996	2004	20	11
Wichertstr. 10	Helmholtzplatz	2000	2004	22	11
Wichertstr. 10a	Helmholtzplatz	2000	2004	22	12
Knaackstr. 14	Kollwitzplatz	2000	2005	21	16
Kollwitzstr. 37	Kollwitzplatz	1998	2001	21	11

Kollwitzstr. 82	Kollwitzplatz	1997	1999	21	34
Metzer Str. 16	Kollwitzplatz	1999	2002	20	18
Metzer Str. 32	Kollwitzplatz	1998	2001	24	9
Rykestr. 39	Kollwitzplatz	1996	1998	23	8
Rykestr. 45	Kollwitzplatz	1996	1998	23	25
Sredzkistr. 36	Kollwitzplatz	2000	2005	20	17
Sredzkistr. 58	Kollwitzplatz	1996	1998	23	8
Wörther Str. 16	Kollwitzplatz	1994	1998	20	22
Florastr. 10	Pankow- Wollankstr.	1997	1999	22	20
Florastr. 34c	Pankow- Wollankstr.	2000	2001	21	9
Florastr. 74	Pankow- Wollankstr.	2000	2001	20	41
Florastr. 9	Pankow- Wollankstr.	1997	1999	20	8
Florastr. 96	Pankow- Wollankstr.	1999	2001	22	3
Florastr. 96a	Pankow- Wollankstr.	1999	2001	22	9
Görschstr. 2	Pankow- Wollankstr.	1993	1995	20	13
Kavalierstr. 3	Pankow- Wollankstr.	1994	1996	20	2
Kavalierstr. 3a	Pankow- Wollankstr.	1994	1996	20	5
Mühlenstr. 12	Pankow- Wollankstr.	1999	2001	20	11
Mühlenstr. 15	Pankow- Wollankstr.	1996	1998	28	32
Mühlenstr. 21	Pankow- Wollankstr.	2000	2001	21	6
Mühlenstr. 76	Pankow- Wollankstr.	1998	1998	22	9

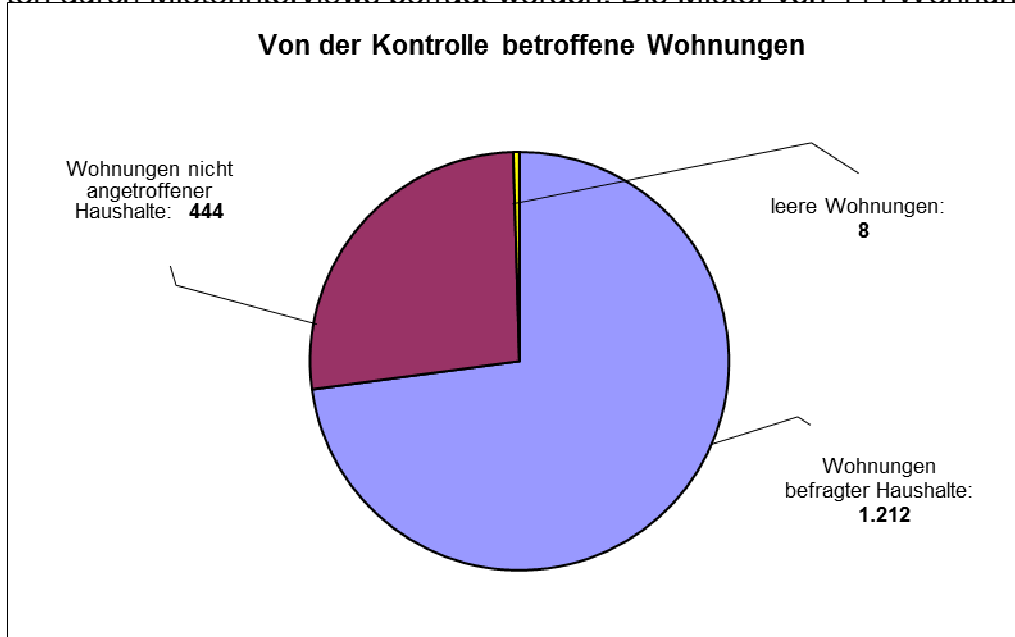
Objekt	Sanierungs-/ Erhaltungsgebiet	Programm- jahr	Fertig- stellungs- jahr	Bindungs- zeitraum in Jahren	Betroffene Wohnungen
Rettigweg 6	Pankow- Wollankstr.	1998	1999	26	19
Wolfshagener Str. 58	Pankow- Wollankstr.	2000	2001	21	7
Choriner Str. 5	Teutoburger Platz	2000	2001	20	10
Choriner Str. 52	Teutoburger Platz	1997	1999	21	18
Choriner Str. 63	Teutoburger Platz	1997	2001	20	23
Fehrbelliner Str. 87	Teutoburger Platz	1994	1997	20	5
Fehrbelliner Str. 88	Teutoburger Platz	1999	2002	26	7
Kastanienallee 24	Teutoburger Platz	1993	1998	20	10
Kastanienallee 31	Teutoburger Platz	1998	2001	23	25

Lottumstr. 5	Teutoburger Platz	2002	2004	29	1
Oderberger Str. 18	Teutoburger Platz	1998	2000	20	22
Oderberger Str. 23	Teutoburger Platz	1999	2001	20	17
Oderberger Str. 45	Teutoburger Platz	2002	2005	21	17
Schwedter Str. 22	Teutoburger Platz	1997	1999	29	16
Schwedter Str. 266	Teutoburger Platz	2001	2003	22	14
Schwedter Str. 5	Teutoburger Platz	1999	2001	24	10
Templiner Str. 7	Teutoburger Platz	1996	1999	20	8
Zionskirchstr. 62	Teutoburger Platz	1997	1999	21	12
Zionskirchstr. 69	Teutoburger Platz	1997	1999	20	8
Christburger Str. 3	Winsstraße	1993	1997	20	21
Christburger Str. 43	Winsstraße	1997	1999	20	25
Jablonskistr. 25	Winsstraße	2001	2005	20	25
Prenzlauer Allee 11	Winsstraße	1998	2001	23	8
Prenzlauer Allee 13	Winsstraße	1997	1999	26	10
Raabestr. 8	Winsstraße	2000	2002	20	12
Winsstr. 58	Winsstraße	1996	2000	20	9
Winsstr. 70	Winsstraße	2000	2002	20	8

**Tab. 1: Wohnungen/Haushalte**

Gebiete	Wohnungen gesamt	vor Ort befragte Haushalte in Wohn- ungen	<u>nicht</u> ange- troffene Haushal- te in Wohnun- gen	leere Wohnun- gen, die im Bele- gungs- pool wa- ren
Falkplatz	25	19	6	
Bötzowstraße	95	66	29	
Winsstraße	118	81	36	1
Kollwitzplatz	168	127	39	2
Pankow- Wollankstraße	194	144	49	1
Teutoburger Platz	223	163	60	
SG Helmholtzplatz	841	612	225	4
Gesamt	1.66 4	1.212	444	8

Insgesamt waren 1.664 Wohnungen von der Belegungskontrolle in Prenzlauer Berg und Pankow betroffen. 1.212 Haushalte (72,8 %) konnten durch Mieterinterviews befragt werden. Die Mieter von 444 Wohnun-



**Tab. 2: Wohnungen nach Gebäudeteilen**

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen		
		im Vorder- haus	im Seiten- flügel	im Quer- gebäude
Falkplatz	25	12	4	9
Bötzowstraße	95	51	15	29
Winsstraße	118	80	17	21
Kollwitzplatz	168	84	9	75
Pankow- Wollankstraße	194	117	38	39
Teutoburger Platz	223	126	32	65
SG Helmholtz- platz	841	580	108	153
<b>Gesamt</b>	<b>1.664</b>	<b>1.050</b>	<b>223</b>	<b>391</b>

Von den 1.664 betroffenen Wohnungen befanden sich 1.050 in Vorderhäusern (63,1 %), 223 in Seitenflügeln (13,4 %) und 391 in Quergebäuden (23,5 %).

**Tab. 3: Wohnungen nach Programmjahren**

Gebiete	Ge- samt	199 3	199 4	1996	1997	1998	1999	2000	200 1	200 2
Falkplatz	25							25		
Bötzowstraße	95				15	14	30	25	11	
Winsstraße	118	21		9	35	8		20	25	
Kollwitzplatz	168		22	41	34	20	18	33		
Pankow- Wollankstraße	194	13	7	32	28	28	23	63		
Teutoburger Platz	223	10	5	8	77	47	34	10	14	18
SG Helmholtzplatz	841	67	13	80	150	78	88	347	18	
<b>Gesamt</b>	<b>1.6 64</b>	<b>1 11</b>	<b>4 7</b>	<b>1 70</b>	<b>3 39</b>	<b>1 95</b>	<b>19 3</b>	<b>52 3</b>	<b>6 8</b>	<b>1 8</b>

Von den 1.664 betroffenen Wohnungen waren 31,4 % innerhalb des Programmjahres 2000 saniert worden, 20,4 % innerhalb des Jahres 1997 sowie 11,7 % mit Mitteln des Programmjahres 1998. Alle anderen Programmjahre sind mit 11,6 % und weniger vertreten.

**Tab. 4: Wohnungen nach Bindungsjahren**

Gebiete	Ge- samt	20 Jahre	21 Jah- re	22 Jah- re	23 Jah- re	24 Jah- re	26 Jah- re	27 Jah- re	28 Jah- re	29 Jah- re	30 Jah- re
Falkplatz	25	25									
Bötzowstraße	95	81			14						
Winsstraße	118	100			8		10				
Kollwitzplatz	168	57	61		41	9					
Pankow- Wollankstraße	194	80	22	41			19				
Teutoburger Platz	223	103	47	14	25	10	7		32	17	
SG Helmholtzplatz	841	633	80	23			24	30	20		31
<b>Gesamt</b>	<b>1.6 64</b>	<b>1.0 79</b>	<b>2 10</b>	<b>7 8</b>	<b>8 8</b>	<b>1 9</b>	<b>6 0</b>	<b>3 0</b>	<b>5 2</b>	<b>17</b>	<b>31</b>

Die Bindungszeiten reichen von 20 bis zu 30 Jahren. Für die meisten Wohnungen (64,8 %) 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	2004	2005		
Falkplatz	25									25				
Bötzowstraße	95					15	30	39				11		
Winsstraße	118			21		35	9	8	20			25		
Kollwitzplatz	168				63	34		20	18			33		
Pankow-Wollankstr.	194	13	7		41	47		86						
Teutoburger Platz	223			5	10	62	22	85	7	14	1	17		
SG Helmholtzplatz	841	16	21	13	30	204	63	14	3	61	180	110		
<b>Gesamt</b>	<b>1.664</b>	<b>29</b>	<b>28</b>	<b>39</b>	<b>144</b>	<b>397</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>219</b>	<b>111</b>	<b>86</b>

Die Sanierungsmaßnahmen der 1.664 betroffenen Wohnungen wurden von 1995 bis 2005 durchgeführt. 24 % der Wohnungen wurden im Jahr 1999 fertig gestellt, weitere 23 % im Jahr 2001 und 13 % im Jahr 2003. Die übrigen Fertigstellungsjahre sind mit 9 % und weniger vertreten.

**Tab. 6: Ergebnisse der kontrollierten Wohnungen**

Gebiete	Wohnungen gesamt	Wohnungen befragter Mieter gesamt	Wohnungen ohne Beanstandungen	Wohnungen mit Beanstandungen	Beanstandungen			
					Miete zu hoch	WBS-Miete nicht eingehalt.	Wohnungen selbst vermietet/nicht „frei“ gemeldet	Sonstiges
Falkplatz	25	19	19	0	0	0	0	0
Bötzowstraße	95	66	64	2	0	0	1	1
Winsstraße	118	81	78	3	0	0	0	3
Kollwitzplatz	168	127	123	4	2	1	0	1
Pankow-Wollankstr.	194	144	138	6	1	1	1	3

Teutoburger Platz	<b>223</b>	163	148	15	3	1	5	6
SG Helmholtzplatz	<b>841</b>	612	566	46	4	3	19	20
<b>Gesamt</b>	<b>1.664</b>	<b>1.212</b>	<b>1.136</b>	<b>76</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>26</b>	<b>34</b>

Von 1.664 Wohnungen konnten durch die Belegungskontrolle insgesamt 1.212 Wohnungen überprüft werden.

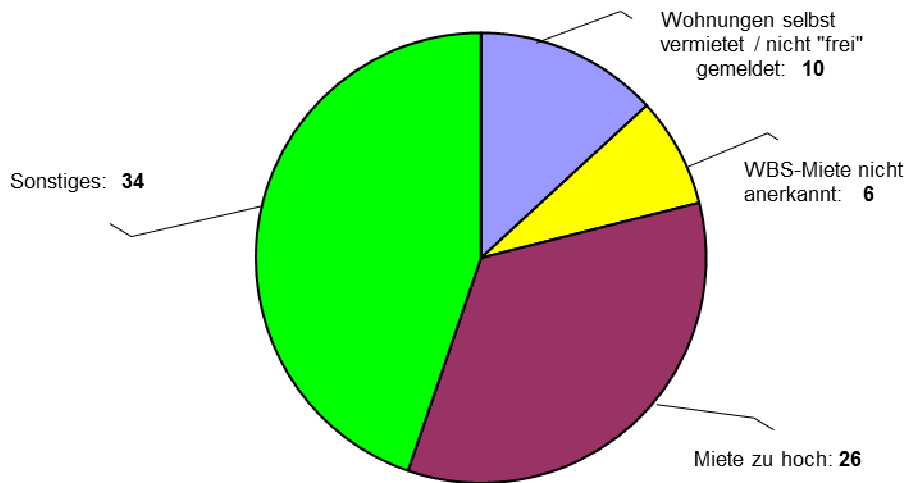
In 37 Häusern gab es 76 Beanstandungen. Davon wurde in 10 Fällen eine zu hohe Miete genommen, weitere 6 mal wurde die WBS-Miete lt. der Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht eingehalten, in 26 Fällen wurde die Wohnung nicht frei gemeldet und von den Eigentümern/ Hausverwaltungen selbst vermietet. In 34 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;

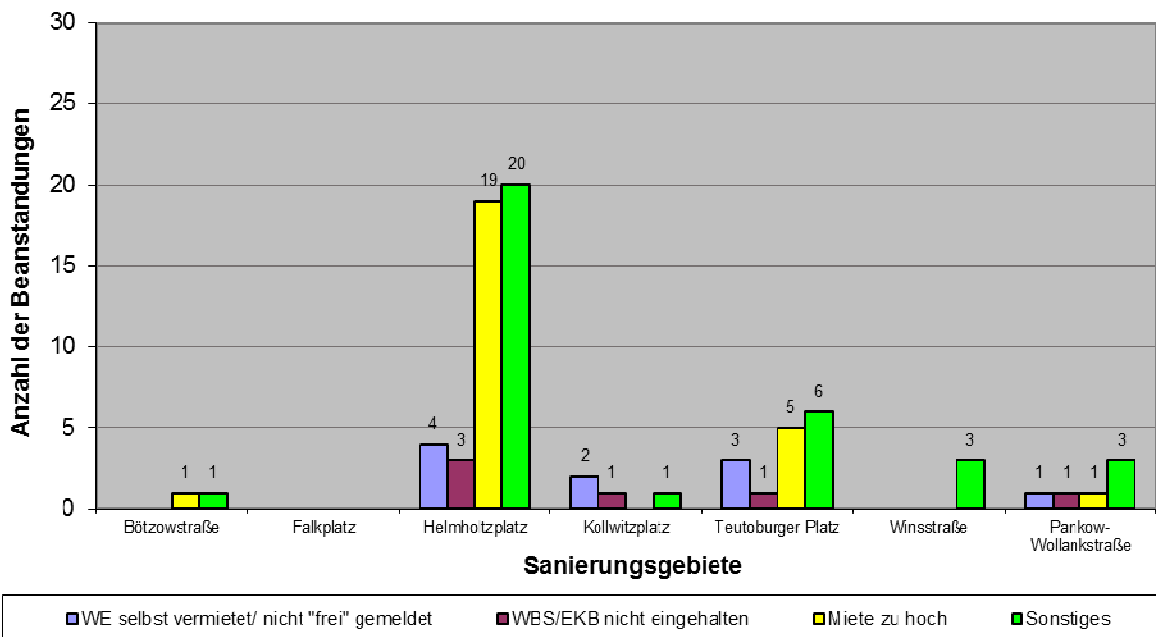
Mietverträge ohne Anhang mit Information zur Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 WoFG sowie zusätzliche Erhebung von Modernisierungsumlagen für Einbauküchen / Fahrstuhl. Darüber hinaus werden Gebühren für Garten- oder Kellernutzung erhoben.



### Beanstandungen bei der Belegungskontrolle 2014



### Beanstandungen für die befragten Wohnungen je Sanierungsgebiet



## II.2. Gesamtbewertung der Ergebnisse und Probleme bei der Kontrolle

Kontrolliert wurden 118 Häuser, deren Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1993 bis 2002 mit Mitteln aus dem Programm der Sozialen Stadterneuerung gefördert und von 1995 bis 2005 fertig gestellt wurden.

Insgesamt betraf die Kontrolle 1.664 Wohnungen. 1.212 Mietparteien (72,8 %) konnten hier befragt werden. 444 Mietparteien (26,7 %) reagierten weder auf Hausbesuche noch auf Anschreiben durch den Bezirk. 8 Wohnungen (0,5 %) standen zum Zeitpunkt der Kontrolle leer, wurden jedoch über das Belegungsmanagement angeboten.

Von den 1.664 Wohnungen befinden sich 63,1 % in Vorderhäusern, 23,5 % in Quergebäuden und 13,4% in Seitenflügeln.

50,5 % aller Wohnungen liegen im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, gefolgt von 13,4 % im Teutoburger Platz, in der Pankow-Wollankstraße 11,7 %, im Kollwitzplatz 10,1 %, in der Winsstraße 7,1 %, in der Bötzwowstraße 5,7 % und auf das Gebiet Falkplatz fallen die restlichen 1,5 %. Die Häuser haben eine vertraglich vereinbarte Belegungsbindung von 20 bis 30 Jahren, wovon über die Hälfte aller Wohnungen eine Bindung von 20 Jahren festgelegt wurde.

Bei der Kontrolle der 1.212 Wohnungen, in denen die Mieter befragt werden konnten, wurden in 37 Objekten Differenzen mit insgesamt 76 Beanstandungen festgestellt. 8 Wohnungen waren im Zeitraum der Belegungskontrolle nicht vermietet. Für die 444 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 1.212 Wohnungen wurde festgestellt:

- In 10 Wohnungen wurde eine überhöhte Miete verlangt und in 6 Fällen wurde die einkommensabhängige Miete nicht gewährt.
- 26 Wohnungen wurden nicht zur erneuten Vermietung frei gemeldet, sondern vom Eigentümer bzw. Hausverwaltung selbst vermietet.
- Die meisten Beanstandungen hinsichtlich der Miethöhe wurden im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz festgestellt, gefolgt vom Teutoburger Platz, Kollwitzplatz sowie Pankow-Wollankstraße.
- Hinsichtlich der von den Eigentümern nicht frei gemeldeten Wohnungen liegt der Helmholtzplatz an der Spitze, gefolgt vom Teutoburger Platz, Bötzwowstraße und Pankow-Wollankstraße.

### **II.3. Vergleich zu den Kontrollen 2009; 2010, 2011, 2012, 2013 und 2014 bzw. Gesamtbewertung**

Jahr	Häuser	Wohnungen gesamt	Wohnungen be- frag- ter Mie- ter	Wohnungen <b>ohne</b> Bean- stan- dungen	Wohnungen <b>mit</b> Bean- stan- dungen	Miete zu hoch/ WBS - Miete nicht ein- ge- hal- ten	Wohnungen selbst vermie- tet/ nicht „frei“ gemel- det	<b>Sons- tiges</b>
<b>2009</b>	<b>80</b>	<b>1.655</b>	<b>1.119</b>	<b>1.069</b>	<b>50</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	
<b>2010</b>	<b>118</b>	<b>1.882</b>	<b>1.276</b>	<b>1.219</b>	<b>57</b>	<b>33</b>	<b>24</b>	
<b>2011</b>	<b>107</b>	<b>1.777</b>	<b>1.257</b>	<b>1.124</b>	<b>133</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>74</b>
<b>2012</b>	<b>92</b>	<b>1.556</b>	<b>1.094</b>	<b>929</b>	<b>165</b>	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>86</b>
<b>2013</b>	<b>114</b>	<b>1.602</b>	<b>1.212</b>	<b>1.078</b>	<b>134</b>	<b>50</b>	<b>41</b>	<b>43</b>
<b>2014</b>	<b>118</b>	<b>1.664</b>	<b>1.212</b>	<b>1.136</b>	<b>76</b>	<b>16</b>	<b>26</b>	<b>34</b>

Die festgestellten Verstöße hinsichtlich der Selbstvermietung durch ET/Vermieter sind um ein Drittel seit 2013 zurückgegangen. Die Rubrik der

zu hohen Miete und die Nichteinhaltung der einkommensabhängigen Miete hat sich wesentlich verringert.

Rüchläufig sind ebenso die Differenzen, die unter „Sonstiges“ erfasst wurden. 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 Hausverwaltung 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
- Vergrößerung der Wohnfläche durch Gewerberaum
- Selbstnutzung einer Eigentumswohnung, obwohl dem Bezirk Pankow das Belegungsrecht obliegt

- zusätzliche Erhebung von Modernisierungsumlagen für EBK / Fahrstuhl, obwohl bereits bei Sanierung gefördert

Betrachtet man den Zeitraum der Belegungskontrollen zwischen 2011 und 2014 so kann festgestellt werden, dass aufgrund der turnusmäßigen Überprüfungen der Häuser, die Verstöße hinsichtlich der Einhaltung der Nettokaltmieten als auch der Gewährung der einkommensabhängigen Mieten rückläufig sind. Ebenso sind die Beanstandungen unter der Rubrik „Sonstiges“ zurückgegangen.

## II. b. Gesamtauswertung der Ergebnisse im Ortsteil Weißensee

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	Pro-	WE	Antrag	FV	Bindung
Bizetstraße 10 0/1		ModInst 07	31	10110990	18.02.1998 28.02.202 2
Bizetstraße 11		ModInst	12	10102247	23.01.1997 31.12.202
Bizetstraße 11	Solon- 1	ModInst	19	10120902	09.11.2001 30.06.202
Bizetstraße 12		ModInst	13	10102601	13.03.1997 31.10.202
Borodin- 11		Mod-	8	10107036	16.12.1997 31.12.202
Gounodstra 16	Mahler- 36	ModInst	17	10109778	04.02.1998 31.03.202
Gounodstra 41	Herbert- Baum- 32 Straße	Mod- Inst99	15	10115396	28.12.1999 30.11.202 3
Gürtelstraße 10/ 10	Gounodst 6 straße	Mod- Inst06	19	10102381	20.03.1997 30.11.202 2
Langhans- 76		Mod-	8	10119561	10.11.2000 14.07.203
Meyerbeer- 13		Mod-	8	10097590	31.10.1995 30.04.202
Streustraße 4		ModInst	13	10118353	03.01.2001 30.06.202
Streustraße 11		ModInst	9	10090143	20.12.1993 01.10.201
<b>Summe</b>			<b>17</b>		

Im Jahr 2014 wurden 12 geförderte Objekte mit 172 belegungsgebundenen Wohneinheiten turnusmäßig beauftragt, davon wurden 2 Objekte bereits Ende 2013 überprüft und die Ergebnisse der Befragung sind ebenfalls in diesem Bericht enthalten.

### 1. Ablauf der Belegungskontrolle

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

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

**Es wurden 92 der 172 Haushalte in den untersuchten Objekten erreicht.  
Dies entspricht 54 Prozent.**

Tabelle 2: Ablauf der Kontrolle

*Adresse, Datum des Eingangs der Mieterliste, 1. und 2. Vor-Ort-Termin, Anzahl der kontaktierten HH (Anzahl gebundene WE abzüglich Leerstand), Erreichte Haushalte absolut / in Prozent*

Adresse				Mieterlis-	1. Ter-	2. Ter-	HH	Erreichte	
Bizetstraße	100/1			22.04.201	14.05.20	-	31	15	48
Bizetstraße	111			26.02.201	02.04.20	14.05.20	12	6	50
Bizetstraße	114	Solonplatz	1	06.08.201	24.09.20	-	19	11	58
Bizetstraße	126			27.12.201	17.12.20	-	13	10	77
Borodinstraße	11			14.02.201	23.02.20	07.05.20	7	2	28
Gounodstraße	16	Mahler-	36	20.08.201	03.09.20	-	17	5	30
Gounodstraße	41	H.-Baum-	32	22.01.201	29.01.20	23.05.20	15	9	60
Gürtelstraße	10/10	Gounodstr	6	05.02.201	12.02.20	05.04.20	19	10	53
Langhansstra-	76			11.08.201	20.08.20	-	8	6	75
Meyerbeer-	13			04.07.201	24.07.20	-	8	6	75
Streustraße	4			07.08.201	24.09.20	-	13	7	53
Streustraße	118			13.12.201	17.12.20	-	9	5	56
<b>Summe</b>				-	-	-	<b>172</b>	<b>92</b>	<b>54</b>

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).

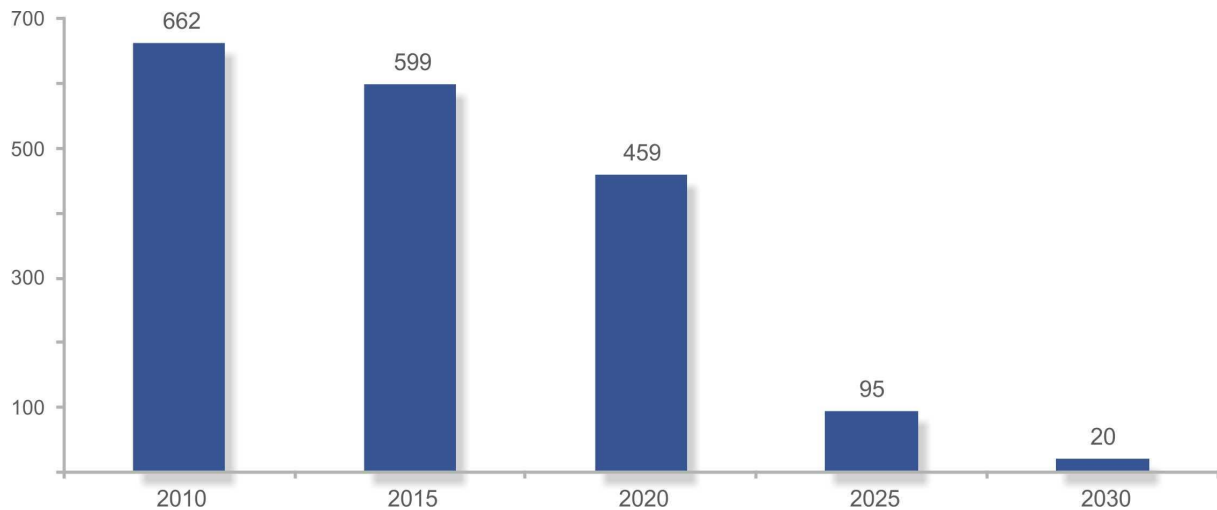
Etwaige Differenzen bezüglich der vertraglichen Bindungen und Miethöhe wurden zunächst mit der jeweiligen Hausverwaltung abgeklärt. Die Ergebnisse der einzelnen Überprüfungen wurden objektweise in Kurzberichten unter Darlegung des Handlungsbedarfs für das Objekt zusammengefasst und in zweifacher Ausfertigung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

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

## 2. Belegungsgebundene Objekte

**2014 unterlagen im Ortsteil Weißensee noch 621 Wohnungen in 54 Objekten der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgrund einer Förderung im Programm „Soziale Stadterneuerung“.**

Grafik 1: Zeitliche Entwicklung der gebundenen Wohnungen  
*Anzahl der Mietpreis und belegungsgebundenen Wohneinheiten im Ortsteil Weißensee in den Jahren 2010 - 2030*



Im Jahr 2014 endete für kein Objekt die Bindung, in den Jahren 2015 - 2020 geht die Zahl der gebundenen Wohnungen um rund 200 WE zurück. Ab 2020 findet dann ein signifikanter Rückgang der gebundenen WE im Ortsteil Weißensee statt.

### 3. Gesamtauswertung der Ergebnisse

#### 3.1 Einzugsvoraussetzungen

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

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

Tabelle 3: Einzugsvoraussetzungen

*Anzahl der geförderten Wohnungen, Mieter war bei Einzug sanierungsbetroffen, Mieter verfügte bei Einzug über WBS, Altm Mieter (bereits vor Sanierung im Haus), keine der genannten Voraussetzungen (Freistellung erforderlich), zum Stichtag leer stehende WE, AM=Altm Mieter, SB=Sanierungsbetroffener*

Adresse		WE	AM, SB,WBS		Ohne WBS		Leerstand	
			n	n	%	n	%	n
Bizetstra-	100/1	31	21	67 %	10	33	-	-
Bizetstra-	111	12	12	100	-	-	-	-
Bizetstra-	114	19	16	84 %	3	16 %	-	-
Bizetstra-	126	13	11	84 %	2	16 %	-	-
Borodin-	11	8	6	75 %	2	25 %	-	-
Gounodstr	16	17	12	70 %	5	30 %	-	-
Gounodstr	41	15	5	34 %	10	66 %	-	-
Gürtelstra-	10/10	19	16	84 %	3	16 %	-	-
Langhans-	76**	8	4	50 %	4	50 %	-	-
Meyer-	13	8	7	87 %	1	13 %	-	-
Streustra-	4	13	8	61 %	5	39 %	-	-
Streustra-	118	9	9	100	-	-	-	-
<b>Summen / Durch</b>		<b>172</b>	<b>127</b>	<b>74 %</b>	<b>45</b>	<b>26 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2. \*\* Freistellung für Wohnprojekt
3. Dreiviertel der Wohnungen waren zum Stichtag der Untersuchung mit Mietern belegt, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs sanierungs betroffen bzw. Altmietern waren oder die beim Einzug einen Wohnberechtigungsschein vorgelegt haben.
4. Damit waren drei Viertel der untersuchten Wohnungen mit Mietern aus dem Kreis der gemäß den Förderverträgen Begünstigten belegt.
5. Bei 26 Prozent traf keine der genannten Einzugs voraussetzungen 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).

### **3.2 Belegung gemäß vorliegender Unterlagen**

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

Die Überprüfung erfolgt durch Abgleich der Mieterliste, der vor Ort festgestellten Belegung und den Unterlagen zur Belegung von Bezirk und Mieterberatung

**Bei den 12 überprüften Objekten stimmen die Angaben der Mieterliste und die vorliegenden Unterlagen mit den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten mit einer Ausnahme überein. In der Streustraße 4 hat die Gewerbemietlerin, die das gemietete Atelier als Ferienwohnung vermietet, einen anderen Namen am Klingelschild und an der Tür angebracht.**

In der Streustraße 4 wurden bezüglich der Belegung weitere Verstöße gegen den Fördervertrag ermittelt. Von den sieben Ateliers sind fünf als Gewerbe vermietet und wie schon erwähnt, wird ein Atelier als Ferienwohnung vermietet. Die IBB überprüft derzeit die Verstöße.

Gegenüber den Vorjahren hat die Quote der Abweichungen wieder deutlich abgenommen; dies kann als Erfolg der Bindungskontrolle gewertet werden.

### **3.3 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 Mieterlisten und den Befragungsergebnissen abgeglichen. Die Nettokaltmiete wurde bei allen 172 belegungs gebundenen Wohnungen in den 12 untersuchten Objekten überprüft. Dabei lagen alle Nettokaltmieten innerhalb der fördervertraglichen Kappungsgrenze von derzeit 5,75 €/m<sup>2</sup>/Monat.

**Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 95**



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 m<sup>2</sup> und für Wohnungen der Größe 60 bis 90 m<sup>2</sup>“. Bezogen auf den gültigen Mietspiegel 2013 ergibt sich eine zulässige Nettokaltmiete im Komponistenviertel (fast ausschließlich mittlere Wohnlage) von 5,75 Euro/m<sup>2</sup>.

### 3.4 Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen

In den 2014 überprüften Objekten wurden 163 WE in 11 Objekten nach ModInstRL 95 gefördert.

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 Absatz 1 und 2 („WBS-Miete“) durch Aufwendungszuschüsse gedeckt wird. Seit 2007 ist hierzu eine Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz vorzulegen.

6. Die Überprüfung erfolgt durch Abgleich der Daten aus Befragung und Mieterlisten in Objekten der RL95 hinsichtlich der Fragestellung, ob bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz eine durch Aufwendungszuschüsse reduzierte Miete gewährt wird.

Bei 19 Prozent der überprüften Haushalte waren zum Stichtag die Voraussetzungen für die Gewährung von Aufwendungszuschüssen nicht gegeben, da die Nettokaltmiete unterhalb der besonderen Mietobergrenze von 5,00 Euro/m<sup>2</sup> lag.

Bei 81 Prozent der Mietverhältnisse in den untersuchten Objekten lag die Nettokaltmiete über 5,00 Euro/m<sup>2</sup>, d.h. bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz bestünde ein Anspruch auf eine Mietreduktion durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse.

Lediglich 14 Prozent der aufgrund der Nettokaltmiete berechtigten Haushalte haben eine aktuelle Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz beim Vermieter vorgelegt. Dies ist im Übrigen ein deutlicher Rückgang gegenüber den Vorjahren, was als Hinweis für einen voranschreitenden Bevölkerungsaustausch zugunsten besser verdienender Haushalte gewertet werden kann.

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

### 3.5 Anlage zum Mietvertrag

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. 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.

Tabelle 5: Ergebnisse der Überprüfung – Anlage zum MV

Anzahl WE mit Verpflichtung zur Anlage im FV, Anzahl nicht geprüfte / geprüfte Verträge, davon: Anlage vorhanden / Anlage fehlt.

Adresse	WE	Keine Angabe		Anlage vorhanden		Anlage fehlt	
		n	%	n	%	n	%
Bizetstra- 100/1	31	2	6 %	29	94 %	0	0
Bizetstra- 111	12	5	41 %	7	59 %	0	0
Bizetstra- 114	19	3	15 %	16	85 %	0	0
Bizetstra- 126	13	1	8%	12	92 %	0	0
Borodin- 11	8	2	25 %	6	75 %	0	0
Gounodstr 16	17	0	0 %	11	65 %	6	35 %
Gounodstr 41	15	-	-	15	100 %	15	100 %
Gürtelstra- 10/10	19	6	31 %	7	36 %	6	31 %
Langhans- 76	8	0	0 %	8	100 %	0	0 %
Meyer- 13	8	3	37 %	2	25 %	3	37 %
Streustra- 4	13	8	62 %	3	23 %	2	15 %
Streustra- 118	9	0	0 %	3	33 %	6	67 %
<b>Summen</b>	<b>172</b>	<b>30</b>	<b>18 %</b>	<b>119</b>	<b>60 %</b>	<b>38</b>	<b>22 %</b>

Bei 119 überprüften Verträgen war die Anlage vorhanden (60 Prozent), bei 38 überprüften Verträgen fehlte die Anlage (22 Prozent). 30 Mietverträge konnten nicht auf das Erfordernis der Anlage überprüft werden (18 %).

#### 4. Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse

7. Im Rahmen der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ wurden 2014 folgende Verstöße gegen den Fördervertrag festgestellt.
- In 1 Objekt stimmte die eingereichte Mieterliste nicht mit den vorliegenden Unterlagen überein, jedoch nicht von der Hausverwaltung verschuldet.
  - In 6 überprüften Objekten fehlte bei insgesamt 38 Mietverträgen die Anlage mit den Förderbestimmungen zum Mietvertrag (22 Prozent).
  - Die besonderen Mietobergrenzen der RL 95 wurden bei allen Objekten eingehalten.

Betrachtet man die zeitliche Entwicklung der festgestellten Verstöße seit Beginn der Bindungskontrolle im Jahr 2010, so ist insbesondere hinsichtlich der Abweichungen von der Belegung und der Nettokaltmieten ein signifikanter Rückgang zu verzeichnen: 2010 waren hier jeweils 10 Prozent der untersuchten WE von einem Belegungsverstoß betroffen. 2014 wurde hinsichtlich der Einhaltung der Nettokaltmieten kein Verstoß festgestellt und in Bezug auf die Belegung sind die Verstöße auf rund 3 Prozent gesunken.

Dieser Rückgang kann als Erfolg der Bindungskontrolle gewertet werden.

## **5. 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. Hier wurde die IBB informiert. 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 zielführend. Die Mieterangaben zur Anlage zu den Förderbedingungen haben sich bei Durchsicht der Verträge in den bezirklichen Hausakten als nicht in allen Fällen zutreffend erwiesen.

### III. Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

Seit 2008 tagt regelmäßig die Arbeitsgruppe bei der IBB, an der die Mieterberatungen auch teilnehmen.

Im Jahre 2014 haben 3 Termine stattgefunden. Folgende Themen wurden besprochen und diskutiert:

- akt. Stand der Verfahren bei Verstößen gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Stand des Verstoß-Verfahrens bei Nagel & Partner Objekten sowie bei den ehemaligen TURI Objekten
- Möglichkeit des Erwerbs einer Wohnung trotz Ausschluss Eigennutzung
- Möglichkeit der Verlängerung des Bindungszeitraums statt Teilkündigung
- Maisonettwohnungen/Mischmiete
- Staffelmietverträge
- Zusatzvereinbarung bei Kellernutzung
- Zustimmung der IBB bei Umwandlung
- Umsatzsteuer bei Atelierwohnungen
- Zulässigkeit Wärmecontracting
- Modernisierungsumlage Wärmedämmung/EBK/Fahrrad, etc.
- Anfragen zu Rauskäufen aus der Förderung
- Zweckentfremdung von Wohnungen (gewerbl. Nutzung - Heilpraxis)
- Umgang mit ALG2-Bezieher
- weitere Themen waren: Aussagefähigkeit der Prüfberichte bei den Belegungskontrollen; Objekte ohne bisherige Belegungskontrollen, Einzeleigentümer mit unterschiedlichen Hausverwaltungen...

Auf der IBB-Runde am 14.02.2014 wurde der aktuelle Stand zu den Verstößen seit dem 27.09.2013 bekannt gegeben. Insgesamt wurden 38 neue Belegungsverstöße gemeldet, davon:

- 1 in Lichtenberg
- 4 in Friedrichshain/Kreuzberg
- 21 in Pankow
- 8 in Mitte
- 4 in Tempelhof-Schöneberg

Zum Abschluss gebracht wurden in diesem Zeitraum 12 Fälle. Es wurden 3 Teilkündigungen in Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ausgesprochen.

Zur IBB-Runde am 25.07.2014 wurde der aktuelle Stand zu den Verstößen seit 14.02. 2014 bekannt gegeben. Insgesamt wurden 41 neue Belegungsverstöße gemeldet, davon:

- 12 in Friedrichshain/Kreuzberg
- 16 in Pankow
- 6 in Mitte
- 7 in Tempelhof-Schöneberg

Zum Abschluss gebracht wurden in diesem Zeitraum 34 Fälle. Es wurden keine Teilkündigungen ausgesprochen.

Auf der IBB-Runde am 12.12.2014 wurde der aktuelle Stand zu den Verstößen seit 28.07.2014 bekannt gegeben. Es wurden 24 neue Belegungsverstöße gemeldet, davon:

- 5 in Friedrichshain/Kreuzberg
- 10 in Pankow
- 6 in Mitte
- 2 in Tempelhof-Schöneberg
- 1 in Neukölln

Zum Abschluss gebracht wurden in diesem Zeitraum 56 Fälle und es wurden 2 Teilkündigungen in Neukölln und Lichtenberg ausgesprochen.