

Anlage

Vorbemerkungen

Zwischen dem Bezirksamt Pankow von Berlin Stadtentwicklungsamt und der Mieterberatung Prenzlauer Berg wurde am 26.11.2014 und zwischen der SPASS Mieterberatung Weißensee wurde am 09.12.2014 ein Vertrag zur Kontrolle der Wohnungen, für die das Bezirksamt Pankow im Rahmen der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen das Belegungsrecht ausübt, abgeschlossen.

In den ehemaligen Sanierungsgebieten Pankows, aber auch außerhalb, wurden im Rahmen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ seit dem Jahr 1993 ca. 7040 Wohnungen mit Belegungsrechten und Mietpreisbindungen geschaffen. Diese Wohnungen tragen dazu bei, einkommensschwache und sanierungsbetreffene Haushalte zu versorgen.

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

I. Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrolle

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 92 Häuser kontrolliert. Davon waren 60 Häuser in Prenzlauer Berg, 16 Häuser in Pankow und 16 in Weißensee.

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.

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 jeweils zuständige Mieterberatung weiter und erteilt den Auftrag zur Kontrolle des Objektes.

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

I.2. Abgleich der Daten

Nach erfolgter Sanierung und Wiederbelegung der Wohnungen wurde der Abschlussbericht erstellt, der u. a. über den Erstbezug nach der Modernisierung informiert. Die in der Wohnungsübersicht dargestellten Daten (Belegung, Ausstattung, Name des Mieters und Miethöhe nach Modernisierung) werden mit dem aktuellen Stand der Datenbank der Belegungskoordination abgeglichen. Als Ergebnis entsteht eine Tabelle, die die aktuelle Wohnsituation im Haus widerspiegelt. Dieser Stand und die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Mieterlisten bilden die Basis für die Kontrolle vor Ort.

I.3. Förderrichtlinien

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

I.4. Kontaktaufnahme mit den Mietern

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

I.5. Mietergespräche/Hausbesuche

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

Anschließend werden die Bewohner zu den angekündigten Terminen aufgesucht. Es wird die aktuelle Belegung der Wohnungen überprüft. In den Mietergesprächen werden die aktuelle Nettokaltmiete, die Wohnfläche, das Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheins, einer Einkommensbe-

scheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz nachgefragt und ob Anlagen zu den Förderrichtlinien im Mietvertrag vorhanden sind. Des Weiteren werden eventuelle Probleme der Mieter, die die Miet- und Wohnsituation betreffen, aufgenommen. Besondere Auffälligkeiten finden im Abschlussbericht Berücksichtigung.

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

I.6. Aktualisierung nach Mietergesprächen

Nach Abschluss der haushaltsweisen Mietergespräche werden die Wohnungsübersichten mit der aktuellen, vor Ort festgestellten Belegung überarbeitet. Dabei werden Merkmale wie Sanierungsbetroffenheit, Rückzugsmieter sowie Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein bzw. einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz kenntlich gemacht. Ferner werden die aktuellen Mieten und das Datum des Einzugs vermerkt.

I.7. Differenzen

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

I.8. Darstellung der Ergebnisse

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

Die Zusammenfassung enthält folgende Angaben:

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

I.9. Übergabe der Kurzberichte und weiteres Verfahren

Die Kurzberichte werden dem Bezirksamt übergeben. Hierzu erfolgen dann Rücksprachen mit den jeweiligen Bearbeitern zu der gesamten Überprüfung eines Hauses. Bei Differenzen informiert das Bezirksamt die Investitionsbank (IBB) und es werden weitere Verfahrensschritte abgesprochen.

I.10. Austausch bei Differenzen mit dem Bezirksamt

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

- Zweckentfremdung durch Gewerbe
- höhere Wohnflächenangaben des Eigentümers als im Mietvertrag
- Miethöhendifferenzen
- Modernisierungszuschläge nach der Sanierung z. B. für die Installation von Einbauküchen, Fahrstühlen, Gartennutzung oder den Einbau von neuen Fenstern

- aktuelle Höhe der einkommensabhängigen besonderen Mietobergrenze nicht eingehalten
- Forderung von Hausverwaltungen an die Mieter zur jährlichen Vorlage der Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz, obwohl der Nachweis nur alle 3 Jahre geschuldet ist
- Befristete Wohnraumüberlassung ohne Genehmigung des Bezirksamts oder/und der Hausverwaltung
- Verdacht auf Betreibung von Ferienwohnungen

II. Gesamtauswertung der Ergebnisse im Gebiet des ehemaligen Bezirks Prenzlauer Berg und Pankow

II.1. Tabellarische Auswertung

Im Jahr 2016 wurden die in der Tabelle aufgelisteten Häuser von der Mieterberatung Prenzlauer Berg kontrolliert:

| <i>Objekt</i> | <i>Gebiet</i> | <i>Programmjahr</i> | <i>Fertigstellungsjahr</i> | <i>Bindungszeitraum in Jahren</i> | <i>Anzahl der Wohnungen</i> |
|----------------------|----------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Danziger Str. 140 | Bötzowstraße | 2000 | 2001 | 20 | 21 |
| Greifswalderstr. 20 | Bötzowstraße | 1998 | 2001 | 22 | 22 |
| Kopenhagener Str. 22 | Falkplatz | 1995 | 1997 | 20 | 17 |
| Kopenhagener Str. 28 | Falkplatz | 1999 | 2001 | 20 | 17 |
| Danziger Str. 11 | Helmholtzplatz | 2001 | 2003 | 20 | 8 |
| Danziger Str. 13 | Helmholtzplatz | 2001 | 2003 | 20 | 21 |
| Danziger Str. 65 | Helmholtzplatz | 1995 | 1998 | 21 | 30 |
| Dunckerstr. 13 | Helmholtzplatz | 1998 | 2001 | 22 | 43 |
| Dunckerstr. 14 | Helmholtzplatz | 1994 | 1999 | 20 | 29 |
| Dunckerstr. 16 | Helmholtzplatz | 1996 | 1998 | 20 | 35 |
| Dunckerstr. 84 | Helmholtzplatz | 1998 | 2000 | 20 | 35 |
| Göhrener Str. 7 | Helmholtzplatz | 2000 | 2003 | 20 | 17 |
| Lychener Str. 18 | Helmholtzplatz | 1997 | 2000 | 20 | 30 |
| Raumerstr. 39 | Helmholtzplatz | 1994 | 1998 | 20 | 22 |
| Schliemannstr. 19 | Helmholtzplatz | 2000 | 2003 | 22 | 22 |
| Schliemannstr. 21 | Helmholtzplatz | 1997 | 2000 | 21 | 10 |
| Schliemannstr. 25 | Helmholtzplatz | 2000 | 2003 | 21 | 8 |
| Schliemannstr. 25a | Helmholtzplatz | 2000 | 2003 | 21 | 10 |
| Schliemannstr. 28 | Helmholtzplatz | 1997 | 2000 | 20 | 25 |
| Stargarder Str. 10 | Helmholtzplatz | 1997 | 2000 | 21 | 40 |
| Stargarder Str. 12 | Helmholtzplatz | 1997 | 2000 | 21 | 23 |
| Stargarder Str. 16 | Helmholtzplatz | 1995 | 1998 | 20 | 15 |
| Stargarder Str. 22 | Helmholtzplatz | 1999 | 2001 | 22 | 17 |
| Stargarder Str. 23 | Helmholtzplatz | 2000 | 2003 | 21 | 8 |
| Stargarder Str. 45 | Helmholtzplatz | 1998 | 2000 | 21 | 29 |
| Knaackstr. 4 | Kollwitzplatz | 1998 | 2000 | 21 | 8 |
| Kollwitzstr. 50 | Kollwitzplatz | 1995 | 1998 | 20 | 13 |
| Kollwitzstr. 74 | Kollwitzplatz | 1996 | 1998 | 20 | 15 |
| Metzer Str. 15 | Kollwitzplatz | 1998 | 2000 | 23 | 14 |
| Mühlhauser Str. 2 | Kollwitzplatz | 1996 | 1998 | 20 | 19 |
| Prenzlauer Allee 224 | Kollwitzplatz | 1998 | 2000 | 21 | 8 |
| Prenzlauer Allee 236 | Kollwitzplatz | 2000 | 2004 | 20 | 10 |
| Rykestr. 12 | Kollwitzplatz | 1996 | 1998 | 23 | 11 |
| Rykestr. 17 | Kollwitzplatz | 1998 | 2000 | 23 | 16 |
| Rykestr. 7 | Kollwitzplatz | 1995 | 2000 | 24 | 32 |

| <i>Objekt</i> | <i>Gebiet</i> | <i>Programmjahr</i> | <i>Fertigstellungsjahr</i> | <i>Bindungszeitraum in Jahren</i> | <i>Anzahl der Wohnungen</i> |
|--------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Rykestr. 46 | Kollwitzplatz | 1997 | 1999 | 23 | 12 |
| Saarbrücker Str. 25 | Kollwitzplatz | 1995 | 1999 | 20 | 8 |
| Sredzkistr. 40 | Kollwitzplatz | 1996 | 1998 | 20 | 20 |
| Straßburger Str. 13 | Kollwitzplatz | 1995 | 1999 | 20 | 7 |
| Straßburger Str. 43A | Kollwitzplatz | 1999 | 2001 | 22 | 16 |
| Wörther Str. 29 | Kollwitzplatz | 1997 | 1999 | 23 | 14 |
| Hosemannstr. 16 | Ostseeplatz | 2001 | 2003 | 20 | 2 |
| Hosemannstr. 17 | Ostseeplatz | 2001 | 2003 | 20 | 3 |
| Brehmestr. 63 | Pankow-Wollankstr. | 1995 | 1997 | 26 | 11 |
| Florastr. 22 | Pankow-Wollankstr. | 1998 | 2000 | 24 | 6 |
| Florastr. 66 | Pankow-Wollankstr. | 1995 | 1996 | 28 | 14 |
| Florastr. 68 | Pankow-Wollankstr. | 2000 | 2001 | 24 | 6 |
| Florastr. 69 | Pankow-Wollankstr. | 1995 | 1997 | 27 | 7 |
| Florastr. 71 | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2000 | 22 | 7 |
| Florastr. 73 | Pankow-Wollankstr. | 2001 | 2003 | 20 | 8 |
| Florastr. 84 | Pankow-Wollankstr. | 2002 | 2004 | 23 | 12 |
| Görschstr. 14 | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2001 | 20 | 11 |
| Görschstr. 14A | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2001 | 20 | 13 |
| Grunowstr. 21 | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2000 | 22 | 8 |
| Grunowstr. 5 | Pankow-Wollankstr. | 1996 | 1998 | 20 | 32 |
| Neue Schönholzer Str. 12 | Pankow-Wollankstr. | 1995 | 1997 | 26 | 12 |
| Ossietzkystr. 7 | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2000 | 22 | 28 |
| Parkstr. 4 | Pankow-Wollankstr. | 1995 | 2000 | 20 | 7 |
| Schulstr. 28 | Pankow-Wollankstr. | 1999 | 2000 | 22 | 12 |
| Choriner Str. 51 | Teutoburger Platz | 2000 | 2002 | 23 | 8 |
| Christinenstr. 14 | Teutoburger Platz | 1997 | 1999 | 22 | 8 |
| Christinenstr. 22 | Teutoburger Platz | 1996 | 1998 | 27 | 8 |
| Eberswalder Str. 33 | Teutoburger Platz | 2002 | 2004 | 20 | 5 |
| Fehrbelliner Str. 7 | Teutoburger Platz | 2002 | 2003 | 33 | 2 |
| Kastanienallee 10 | Teutoburger Platz | 2000 | 2002 | 22 | 21 |
| Oderberger Str. 12 | Teutoburger Platz | 2000 | 2003 | 32 | 8 |
| Oderberger Str. 3 | Teutoburger Platz | 1996 | 1998 | 20 | 10 |
| Oderberger Str. 51/52 | Teutoburger Platz | 1999 | 2003 | 20 | 27 |
| Immanuelkirchstr. 34 | Winsstraße | 1995 | 1998 | 21 | 40 |
| Marienburger Str. 24 | Winsstraße | 1998 | 2000 | 20 | 10 |
| Marienburger Str. 48 | Winsstraße | 1993 | 1998 | 20 | 26 |
| Prenzlauer Allee 23 | Winsstraße | 2000 | 2003 | 20 | 16 |
| Prenzlauer Allee 37 | Winsstraße | 2000 | 2003 | 23 | 22 |
| Prenzlauer Allee 38 | Winsstraße | 2000 | 2003 | 23 | 19 |
| Winsstr. 51 | Winsstraße | 1995 | 1997 | 23 | 41 |
| Winsstr. 60 | Winsstraße | 2000 | 2003 | 31 | 10 |

*Insgesamt wurden 76 Häuser im Jahr 2016 überprüft. Davon wurden 68 Häuser im Jahr 2016 beauftragt und 8 aus der Nachbeauftragung 2015.

Von den insgesamt 76 kontrollierten Häusern, liegen:

- 2 Häuser im Gebiet Bötzwstraße
- 2 Häuser im Gebiet Falkplatz
- 21 Häuser im Gebiet Helmholtzplatz
- 16 Häuser im Gebiet Kollwitzplatz
- 2 Häuser im Gebiet Ostseeplatz
- 16 Häuser im Gebiet Pankow-Wollankstraße
- 9 Häuser im Gebiet Teutoburger Platz
- 8 Häuser im Gebiet Winsstraße.

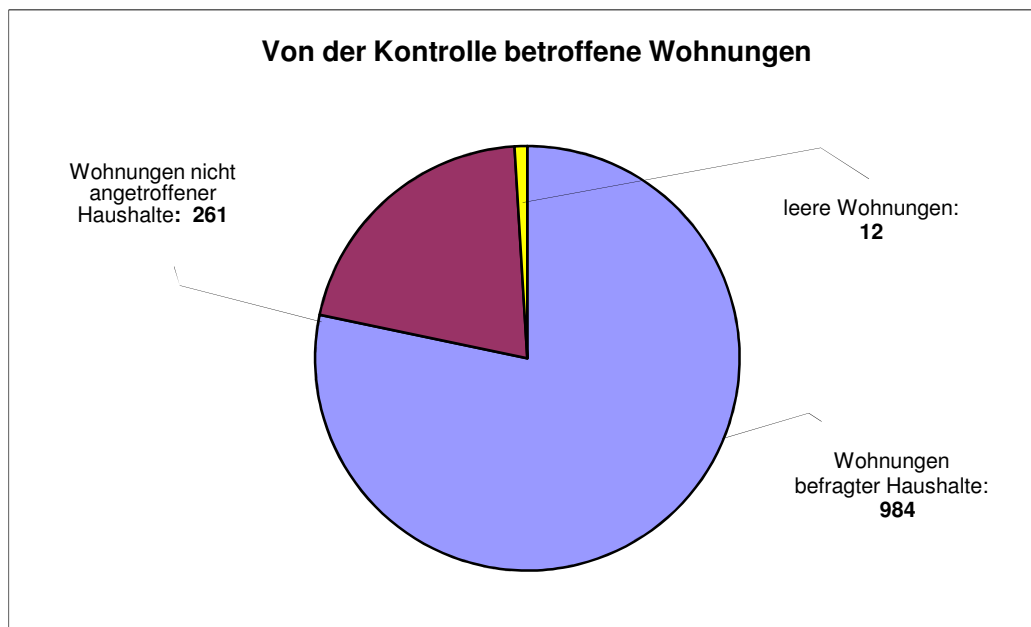
Tab. 1: Wohnungen/Haushalte

| Gebiete | Wohnungen gesamt | vor Ort befragte Haushalte in Wohnungen | <u>nicht</u> angetroffene Haushalte in Wohnungen | leere Wohnungen, die im Belegungs- pool waren |
|----------------------|---------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bötzowstraße | 43 | 30 | 12 | 1 |
| Falkplatz | 34 | 25 | 7 | 2 |
| Helmholtzplatz | 477 | 373 | 100 | 4 |
| Köllwitzplatz | 223 | 174 | 47 | 2 |
| Ostseeplatz | 5 | 5 | 0 | |
| Pankow-Wollankstraße | 194 | 154 | 38 | 2 |
| Teutoburger Platz | 97 | 84 | 13 | |
| Winsstraße | 184 | 139 | 44 | 1 |
| Gesamt | 1.257 | 984 | 261 | 12 |

Insgesamt sind 1.257 Mietparteien benachrichtigt worden, dass die Mieterberatung zu Ihnen kommt, um eine Belegungs- und Mietpreisüberprüfung durchzuführen. Hierzu wurden 2 Termine angeboten.

Bei 984 (78,3%) Mietparteien konnte eine Befragung durchgeführt werden und es lagen die Angaben dieser Haushalte zur Auswertung vor. 261 (20,8%) Mietparteien konnten nicht angetroffen werden und reagierten auch nicht auf das zusätzliche Anschreiben des Bezirksamts Pankow.

12 (0,9%) Wohnungen waren im Zeitraum der Kontrolle nicht belegt.



Tab. 2: Wohnungen nach Gebäudeteilen

| Gebiete | Wohnungen gesamt | Wohnungen | | |
|----------------------|---------------------|---------------|-----------------|----------------|
| | | im Vorderhaus | im Seitenflügel | im Quergebäude |
| Bötzowstraße | 43 | 14 | 10 | 19 |
| Falkplatz | 34 | 28 | 6 | |
| Helmholtzplatz | 477 | 194 | 75 | 208 |
| Kollwitzplatz | 223 | 139 | 49 | 35 |
| Ostseeplatz | 5 | 5 | | |
| Pankow-Wollankstraße | 194 | 127 | 29 | 38 |
| Teutoburger Platz | 97 | 69 | 19 | 9 |
| Winsstraße | 184 | 66 | 34 | 84 |
| Gesamt | 1.257 | 642 | 222 | 393 |

Von den 1.257 betroffenen Wohnungen befanden sich 642 in Vorderhäusern (51,1 %), 222 in Seitenflügeln (17,6 %) und 393 in Quergebäuden (31,3 %).

Tab. 3: Wohnungen nach Programmjahren

| Gebiete | Gesamt | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Bötzowstraße | 43 | | | | | | 22 | | 21 | | |
| Falkplatz | 34 | | | 17 | | | | 17 | | | |
| Helmholtzplatz | 477 | | 51 | 45 | 35 | 128 | 107 | 17 | 65 | 29 | |
| Kollwitzplatz | 223 | | | 60 | 65 | 26 | 46 | 16 | 10 | | |
| Ostseeplatz | 5 | | | | | | | | | 5 | |
| Pankow-Wollankstraße | 194 | | | 51 | 32 | | 6 | 79 | 6 | 8 | 12 |
| Teutoburger Platz | 97 | | | | 18 | 8 | | 27 | 37 | | 7 |
| Winsstraße | 184 | 26 | | 81 | | | 10 | | 67 | | |
| Gesamt | 1.257 | 26 | 51 | 254 | 150 | 162 | 191 | 156 | 206 | 42 | 19 |

Von den 1.257 betroffenen Wohnungen waren 20,2 % im Programmjahr 1995, 11,9 % im Programmjahr 1996, 12,9 % im Programmjahr 1997, 15,2 % im Programmjahr 1998, 12,4 % im Programmjahr 1999 und 16,4 % mit Mitteln im Programmjahr 2000 saniert worden. Alle anderen Programmjahre sind mit 4,1 % und weniger vertreten.

Tab. 4: Wohnungen nach Bindungsjahren

| Gebiete | Gesamt | 20 Jahre | 21 Jahre | 22 Jahre | 23 Jahre | 24 Jahre | 26 Jahre | 27 Jahre | 28 Jahre | 31 Jahre | 32 Jahre | 33 Jahre |
|----------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| Bötzowstraße | 43 | 21 | | 22 | | | | | | | | |
| Falkplatz | 34 | 34 | | | | | | | | | | |
| Helmholtzplatz | 477 | 237 | 158 | 82 | | | | | | | | |
| Kollwitzplatz | 223 | 92 | 16 | 16 | 67 | 32 | | | | | | |
| Ostseeplatz | 5 | 5 | | | | 0 | | | | | | |
| Pankow-Wollankstraße | 194 | 71 | | 55 | 12 | 12 | 23 | 7 | 14 | | | |
| Teutoburger Platz | 97 | 42 | | 29 | 8 | | | 8 | | | 8 | 2 |
| Winsstraße | 184 | 52 | 40 | | 82 | | | | | 10 | | |
| Gesamt | 1.257 | 554 | 214 | 204 | 169 | 44 | 23 | 15 | 14 | 10 | 8 | 2 |

Die üblichen Bindungszeiten reichen von 20 bis zu 33 Jahren. Für die meisten Wohnungen (44,1 %) wurden 20 Jahre in den Förderverträgen vereinbart. Gefolgt von 21 Jahren (17 %), 22 Jahren (16,2%) und 23 Jahren (13,4 %).

Die restlichen Bindungszeiten betragen 3,5% und weniger.

Tab. 5: Wohnungen nach Jahr der Fertigstellung

| Gebiete | Gesamt | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|----------------------|--------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Bötzowstraße | 43 | | | | | | 43 | | | |
| Falkplatz | 34 | | 17 | | | | 17 | | | |
| Helmholtzplatz | 477 | | | 102 | 29 | 192 | 60 | | 94 | |
| Kollwitzplatz | 223 | | | 78 | 41 | 78 | 16 | | | 10 |
| Ostseeplatz | 5 | | | | | | | | 5 | |
| Pankow-Wollankstraße | 194 | 14 | 30 | 32 | | 68 | 30 | | 8 | 12 |
| Teutoburger Platz | 97 | | | 18 | 8 | | | 29 | 37 | 5 |
| Winsstraße | 184 | | 41 | 66 | | 10 | | | 67 | |
| Gesamt | 1.257 | 14 | 88 | 296 | 78 | 348 | 166 | 29 | 211 | 27 |

Die Sanierungsmaßnahmen der 1.257 betroffenen Wohnungen wurden von 1996 bis 2004 durchgeführt. 23,5 % wurden im Jahr 1998, 27,7 % wurden im Jahr 2000, 13,2 %, wurden im Jahr 2001 fertig gestellt und weitere 16,8 % der Wohnungen im Jahr 2003. Die übrigen Fertigstellungsjahre sind mit 7 % und weniger vertreten.

Tab. 6: Ergebnisse der kontrollierten Wohnungen

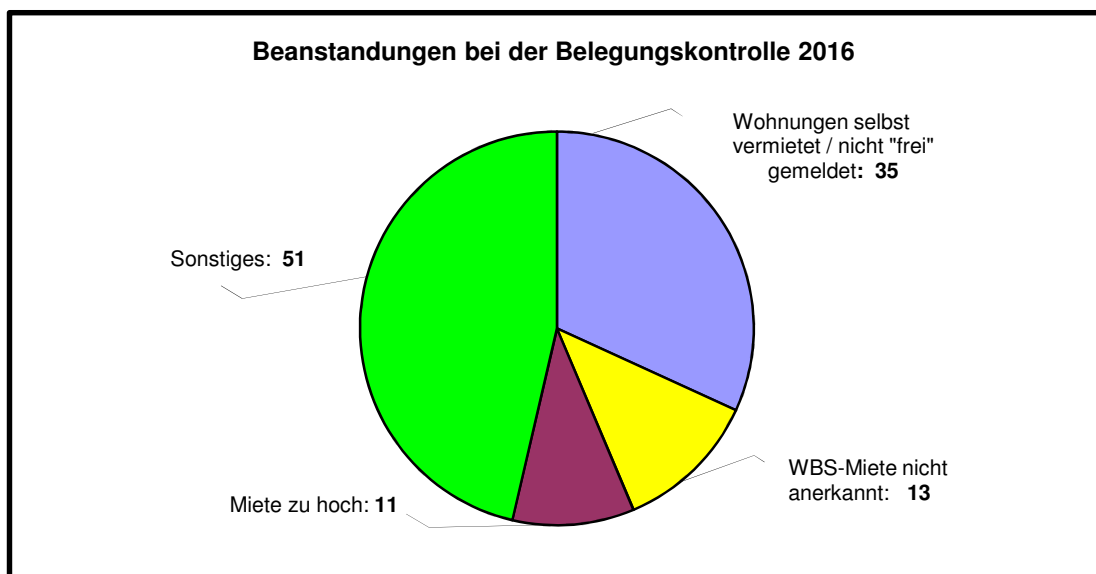
| Gebiete | Wohnungen gesamt | Wohnungen befragter Mieter gesamt | Wohnungen <i>ohne</i> Beanstan- dungen | Wohnungen <i>mit</i> Beanstan- dungen | Beanstandungen | | | |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| | | | | | Miete zu hoch | WBS- Miete nicht eingehalt. | Wohnun- gen selbst vermietet/ nicht „frei“ gemeldet | Sonsti- ges |
| Bötzowstraße | 43 | 30 | 28 | 2 | | | | 2 |
| Falkplatz | 34 | 25 | 22 | 3 | | | 1 | 2 |
| Helmholtzplatz | 477 | 373 | 333 | 40 | 3 | | 21 | 16 |
| Kollwitzplatz | 223 | 174 | 155 | 19 | | 6 | 1 | 12 |
| Ostseeplatz | 5 | 5 | 3 | 2 | | | | 2 |
| Pankow-Wollankstr. | 194 | 154 | 135 | 19 | 3 | 5 | 5 | 6 |
| Teutoburger Platz | 97 | 84 | 71 | 13 | 1 | 2 | 5 | 5 |
| Winsstraße | 184 | 139 | 127 | 12 | 4 | | 2 | 6 |
| Gesamt | 1.257 | 984 | 874 | 110 | 11 | 13 | 35 | 51 |

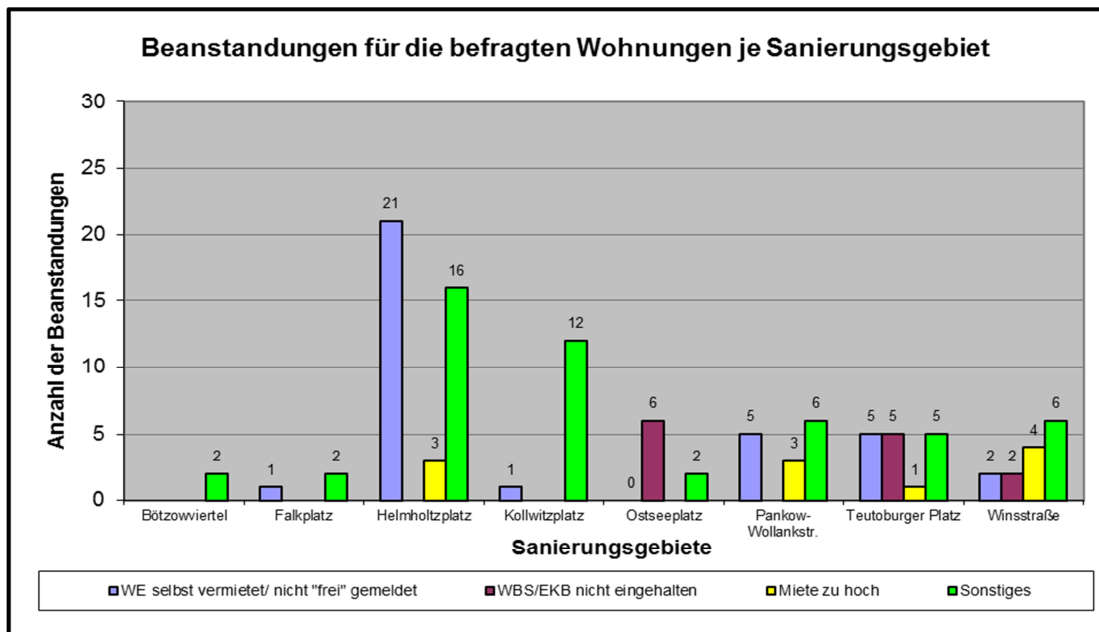
Von 1.257 Wohnungen konnten durch die Belegungskontrolle insgesamt 984 Wohnungen überprüft werden. In 56 Häusern gab es 110 Beanstandungen.

Davon wurde in 11 Fällen eine zu hohe Miete genommen, weitere 13 mal wurde die einkommensabhängige besondere Mietobergrenze nicht eingehalten, in 35 Fällen wurde die Wohnung nicht frei gemeldet und von den Eigentümern oder den Hausverwaltungen selbst vermietet.

In 51 Fällen gab es sonstige Auffälligkeiten. Hierbei handelt es sich z. B. um ungenehmigte und vollständige Wohnraumüberlassungen; Nutzung als Ferienwohnung oder Gewerbe; Vermietung ohne Wohnberechtigungsschein; auffallend hohe Betriebs- und Heizkosten; Mietverträge ohne Informationen zu den förderspezifischen Besonderheiten.

Darüber hinaus wurden Gebühren für Garten- oder Kellernutzung erhoben oder gar kein Keller trotz Förderung zur Verfügung gestellt.





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

Kontrolliert wurden 76 Häuser, deren Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1993 bis 2002 mit Mitteln aus dem Programm der Sozialen Stadterneuerung gefördert und von 1996 bis 2004 fertig gestellt wurden.

Insgesamt betraf die Kontrolle 1.257 Wohnungen. 984 Mietparteien (78,3 %) konnten hier befragt werden.

261 Mietparteien (20,8 %) reagierten weder auf Hausbesuche noch auf Anschreiben durch den Bezirk.

12 Wohnungen (0,9 %) standen zum Zeitpunkt der Kontrolle leer. Hiervon wurden 9 Wohnungen über das Belegungsmanagement angeboten.

Von den 1.257 Wohnungen befinden sich 51,1 % in Vorderhäusern, 31,3 % in Quergebäuden und 17,6% in Seitenflügeln.

38 % aller Wohnungen liegen im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, gefolgt von 17,8 % im Kollwitzplatz, 15,4 %, in Pankow-Wollankstraße, 14,6 % in der Winsstraße, 7,7 %, im Teutoburger Platz, 3,4 % in der Bötzowstraße, 2,7 % im Falkplatz und 0,4% im Ostseeplatz.

Die Häuser haben eine „vertraglich“ vereinbarte Belegungsbindung von 20 bis 33 Jahren, wovon für 44 % aller Wohnungen eine Bindung von 20 Jahren, für 17 % eine Belegungsbindung von 21 Jahren, für 16,2 % eine Belegungsbindung von 22 Jahren und 13,4% eine Belegungsbindung von 23 Jahren festgelegt wurde.

Bei der Kontrolle der 984 Wohnungen, in denen die Mieter befragt werden konnten, wurden in 56 Objekten Differenzen mit insgesamt 110 Beanstandungen festgestellt.

Für die 261 Wohnungen, in denen die Mieter nicht für ein Gespräch zur Verfügung standen, können keine Angaben bezüglich der Einhaltung der Miethöhe bzw. der Belegung gemacht werden.

Für 984 Wohnungen wurde festgestellt:

- In 11 Wohnungen wurde eine überhöhte Miete verlangt und in 13 Fällen wurde die einkommensabhängige Miete nicht gewährt.
- 35 Wohnungen wurden nicht zur erneuten Vermietung frei gemeldet, sondern vom Eigentümer bzw. der Hausverwaltung selbst vermietet.
- Die meisten Beanstandungen hinsichtlich der Miethöhe wurden im Sanierungsgebiet Winsstraße festgestellt, gefolgt von Pankow-Wollankstraße, Helmholtzplatz sowie Teutoburger Platz.
- Hinsichtlich der von den Eigentümern nicht frei gemeldeten Wohnungen liegt der Helmholtzplatz an der Spitze, gefolgt von der Pankow-Wollankstraße, dem Teutoburger Platz, Winsstraße, Kollwitzplatz und Falkplatz.

II.3. Vergleich zu den Kontrollen in den Jahren von 2014 bis 2016 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 |
|------|--------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 2014 | 118 | 1.664 | 1.212 | 1.136 | 76 | 16 | 26 | 34 |
| 2015 | 66 | 1.186 | 862 | 762 | 100 | 24 | 26 | 50 |
| 2016 | 76 | 1.257 | 984 | 874 | 110 | 24 | 35 | 51 |

Im Jahre 2014 ergab die Befragung von 1.212 Haushalten aus 118 Häusern insgesamt 76 Beanstandungen. Die Quote lag hier bei 6,27 %.

2015 konnten 66 Häuser mit 862 Haushalten befragt werden. Als Ergebnis konnten 100 Beanstandungen ermittelt werden, das ergab eine Quote von 11,6 %.

Im Jahr 2016 wurden 984 Haushalte in 76 Häusern befragt, wobei 110 Beanstandungen festgestellt werden konnten.

Dies entspricht einer Quote von 11,18 %. Die festgestellten Verstöße hinsichtlich der Selbstvermietung/nicht Freimeldung durch ET/Vermieter haben sich gegenüber dem Jahr 2015 um 34,6 % erhöht.

Die Rubrik der zu hohen Miete und die Nichteinhaltung der einkommensabhängigen Miete sind gleich geblieben zum Vorjahr.

Die Differenzen, die unter „Sonstiges“ erfasst wurden, sind leicht angestiegen. Hier handelt es sich ferner um Auffälligkeiten, die entgegen den Festlegungen der Ordnungsmaßnahme- bzw. Förderverträge stehen, wie u. a.:

- Wohnungsnutzung als Ferienwohnung oder Gewerbe
- Gebühren für den Abschluss eines Mietvertrages
- Einkommensbescheinigungen nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz werden von der Hausverwaltung nicht an die IBB weitergeleitet
- Informationen zu den Förderbedingungen fehlen
- zusätzliche Erhebung von Modernisierungsumlagen für Einbauküchen
- Mietverträge ohne Anhang mit Information zur Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz
- Selbstnutzung geförderter Kellerräume durch den Vermieter
- jährliches Verlangen eines Wohnberechtigungsscheins durch den Vermieter
- Untermietzuschläge

Betrachtet man den Zeitraum der Belegungskontrollen zwischen 2014 und 2016 so kann festgestellt werden, dass ein Anstieg von Verstößen hinsichtlich der Einhaltung der Nettokaltmieten, als auch der Gewährung der einkommensabhängigen Mieten zu verzeichnen ist. Ebenso wurden unter der Rubrik „Sonstiges“ mehr Auffälligkeiten registriert.

III. Gesamtauswertung der Ergebnisse im ehemaligen Bezirk Weißensee

III.1 Gegenstand des vorliegenden Berichts

Gegenstand des vorliegenden Berichtes sind die von der SPAS-Mieterberatung im Kalenderjahr 2016 erbrachten Leistungen auf der Grundlage des „Vertrags über die Durchführung der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms Soziale Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel“ vom 09.12.2014.

Tabelle 1: Übersicht über die überprüften Objekte

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

| Adresse | | Programm | WE | FV | Bindung |
|--------------------|-----|--------------------|------------|------------|------------|
| Bizetstraße | 75 | ModInst 95 | 6 | 27.10.2000 | 31.01.2033 |
| Bizetstraße | 92 | ModInst 95 | 7 | 03.12.1998 | 28.02.2023 |
| Bizetstraße | 95 | Smetanastraße 7; 9 | 24 | 28.12.1999 | 31.01.2023 |
| Bizetstraße | 107 | ModInst 95 | 14 | 22.11.2000 | 30.06.2023 |
| Bizetstraße | 124 | ModInst 95 | 13 | 17.12.2001 | 31.08.2025 |
| Bizetstraße | 138 | ModInst 90 | 18 | 01.11.1994 | 14.12.2017 |
| Borodinstraße | 20 | Gounodstraße 7 | 13 | 16.05.1997 | 31.05.2020 |
| Gounodstraße | 59 | Smetanastraße 32 | 17 | 29.12.1995 | 31.12.2019 |
| Gürtelstraße | 13 | ModInst 95 | 12 | 29.11.1999 | 31.10.2022 |
| Lehderstraße | 3 | ModInst 95 | 12 | 20.02.2002 | 29.09.2023 |
| Lehderstraße | 116 | ModInst 95 | 10 | 29.05.1995 | 30.01.2026 |
| Mahlerstraße | 24 | Meyerbeerstraße 30 | 9 | 14.02.1996 | 30.09.2025 |
| Max-Steinke-Straße | 8 | ModInst 95 | 8 | 24.07.2001 | 30.06.2026 |
| Max-Steinke-Straße | 35 | ModInst 95 | 6 | 02.12.1998 | 31.08.2032 |
| Pistoriusstraße | 147 | ModInst 95 | 9 | 14.09.1999 | 31.07.2022 |
| Streustraße | 42 | ModInst 90 | 6 | 26.08.1996 | 14.04.2017 |
| Summe | | | 184 | | |

Im Jahr 2016 wurden 16 geförderte Objekte mit 184 belegungsgebundenen Wohneinheiten turnusmäßig beauftragt. Davon wurden 2 Objekte zusätzlich zu den 14 im Vertrag vorgesehenen, beauftragt.

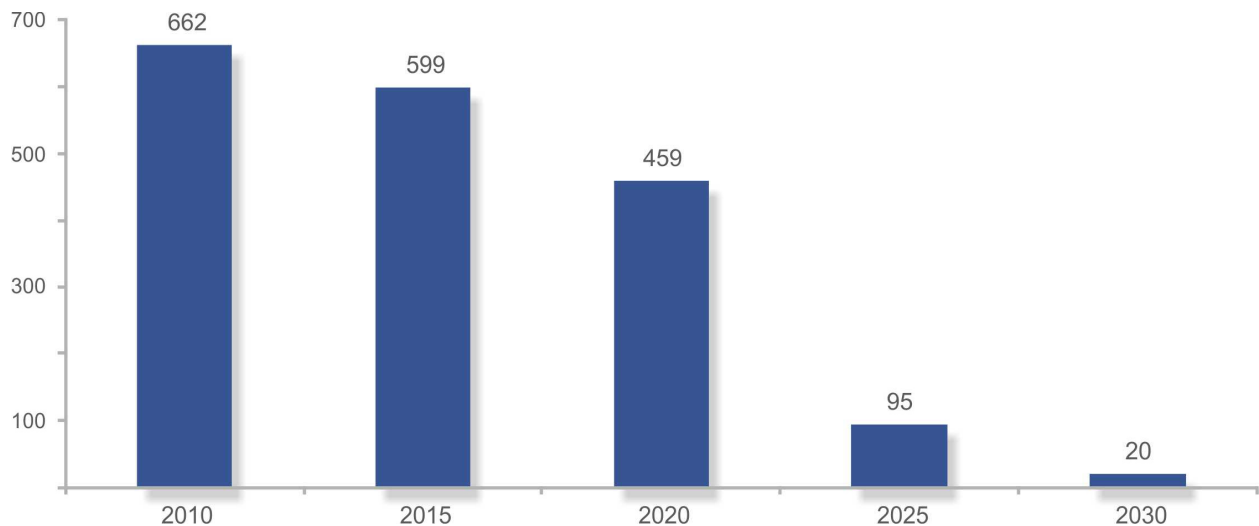
Es wurden 136 der 184 Haushalte in den untersuchten Objekten erreicht.
Dies entspricht 73,91 Prozent.

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

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

III.2 Belegungsgebundene Objekte

2016 unterlagen im Ortsteil Weißensee noch 542 Wohnungen in 47 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 2016 endete für drei Objekte die Bindung, in den Jahren 2017 - 2020 geht die Zahl der gebundenen Wohnungen um weitere 118 WE zurück. **Ab 2020 findet dann ein signifikanter Rückgang der gebundenen WE im Ortsteil Weißensee statt (2020-2026 -407 WE).**

III.3 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*innen) zu überlassen.

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

Tabelle 3: Einzugsvoraussetzungen

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

| Adresse | | WE | | | AM, SB, WBS | | Ohne WBS | | Leerstand | | Ohne Zustimmung belegt | |
|----------------|------|----|----|------|-------------|------|----------|---|-----------|---|------------------------|--|
| | | n | n | % | n | % | n | % | n | % | | |
| Bizetstraße | 75 | 6 | 4 | 66 | 2 | 34 | - | - | - | - | - | |
| Bizetstraße | 92 | 7 | 6 | 85,7 | 1 | 14,3 | - | - | - | - | - | |
| Bizetstraße | 95, | 24 | 13 | 54,2 | 11 | 45,8 | - | - | - | - | - | |
| Smetanastraße | 7; 9 | | | | | | | | | | | |
| Bizetstraße | 107 | 14 | 11 | 78,5 | 1 | 7,1 | - | - | - | - | - | |
| Bizetstraße | 124 | 13 | 7 | 54 | 5 | 38,5 | - | - | - | - | - | |
| Bizetstraße | 138 | 18 | 14 | 77,7 | 4 | 22,2 | - | - | - | - | - | |
| Borodinstraße, | 20 | 13 | 12 | 75 | 4 | 25 | - | - | - | - | - | |
| Gounodstraße | 7 | | | | | | | | | | | |
| Gounodstraße | 59, | 17 | 14 | 82,4 | 3 | 17,6 | - | - | - | - | - | |
| Smetanastraße | 32 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-----|------------|------------|-------------|-----------|----------------|----------|---------------|----------|--------------|
| Gürtelstraße | 13 | 12 | 9 | 75 | 3 | 25 | - | - | - | - |
| Lehderstraße | 3 | 12 | 9 | 75 | 3 | 25 | - | - | - | - |
| Lehderstraße | 116 | 10 | 10 | 90,9 | - | - | 1 | 9,1 | - | - |
| Mahlerstraße | 24, | 9 | 6 | 56,7 | 3 | 33,3 | - | - | - | - |
| Meyerbeerstraße | 30 | | | | | | | | | |
| Max-Steinke-Straße | 8 | 8 | 7 | 87,5 | 1 | 12,5 | - | - | - | - |
| Max-Steinke-Straße | 35 | 6 | 6 | 100 | - | - | - | - | - | - |
| Pistoriusstraße | 147 | 9 | 6 | 75 | 2 | 25 | - | - | - | - |
| Streustraße | 42 | 6 | 4 | 66,6 | - | - | - | - | 2 | 33,3 |
| Summen / Durchschnitt | | 184 | 138 | 75 % | 43 | 23,37 % | 1 | 0,54 % | 2 | 1,09% |

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

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

Bei 23,37 Prozent traf keine der genannten Einzugsvoraussetzungen zu. Hier musste für eine fördervertragskonforme Belegung eine einmalige Freistellung von der Belegungsbindung durch das Bezirksamt vorliegen, andernfalls lag ein Verstoß gegen den Fördervertrag vor (hierauf wird im nächsten Kapitel eingegangen).

2016 wurden alle Wohnungen bis auf zwei Ausnahmen mit WBS-Mietern*innen und nach Zustimmung des Bezirksamtes Pankow belegt.

III.4 Belegung gemäß vorliegender Unterlagen

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

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

Bei den 16 überprüften Objekten stimmen die Angaben der Mieter*innenliste und die vorliegenden Unterlagen mit den vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten überein.

Gegenüber den Vorjahren hat die Quote der Abweichungen im ehemaligen Bezirk Weißensee deutlich abgenommen.

III.5 Überprüfung der fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten

Zur Überprüfung der fördervertraglich zulässigen Nettokaltmieten wurde anhand der Förderverträge die zum Stichtag der Untersuchung gültige Kappungsgrenze ermittelt und mit den eingereichten Mieter*innenlisten und den Befragungsergebnissen abgeglichen.

Die Nettokaltmiete wurde bei allen 184 belegungsgebundenen Wohnungen in den 16 untersuchten Objekten überprüft. Dabei lagen alle Nettokaltmieten innerhalb der fördervertraglichen Kappungsgrenze von derzeit 5,83 €/m²/Monat.

Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 90

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

Ermittlung der zulässigen Nettokaltmiete nach ModInstRL 95

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 2015 ergibt sich eine zulässige Nettokaltmiete im Komponistenviertel (fast ausschließlich mittlere Wohnlage) von 5,83 Euro/m², in der einfachen Wohnlage 5,77 Euro/m².

III.6 Einhaltung der besonderen Mietobergrenzen

In den 2016 überprüften Objekten wurden 184 WE in 16 Objekten, die nach ModInstRL 90 und ModInstRL 95 gefördert wurden.

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 durch Aufwendungszuschüsse gedeckt wird. Seit 2007 ist hierzu eine Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz vorzulegen.

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

Bei 6,25 Prozent der überprüften Haushalte waren zum Stichtag die Voraussetzungen für die Gewährung von Aufwendungszuschüssen nicht gegeben, da die Nettokaltmiete unterhalb der besonderen Mietobergrenze von derzeit 5,15 Euro/m² lag.

Bei 93,75 Prozent der Mietverhältnisse in den untersuchten Objekten lag die Nettokaltmiete über 5,15 Euro/m², d.h. bei Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz bestünde ein Anspruch auf eine Mietreduktion durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse.

Nur etwa 15 % der aufgrund der Nettokaltmiete berechtigten Haushalte haben eine aktuelle Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz beim Vermieter vorgelegt. Obwohl wir die Mieter*innen stets auf die Möglichkeit einer Beantragung der EKB hinweisen, beantragen die wenigsten eine Förderung. In der Regel ist dies auf die mangelnde Befähigung der Mieter*innen und das Desinteresses eines großen Teils der Transferempfänger*innen zurückzuführen, für die sich keine finanziellen Vorteile dadurch ergeben würden.

Es wurde allen Haushalten, die eine Einkommensbescheinigung nach § 9 WoFG eingereicht haben, die Aufwendungszuschüsse gewährt.

III.7 Anlage zum Mietvertrag

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

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

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

III.8 Belegungscoordination

Im Jahr 2016 wurden 31 belegungsgebundene Wohnungen neu freigemeldet.

Bezogen auf die insgesamt 542 belegungsgebundenen Wohnungen im Ortsteil Weißensee (2016) entspricht dies einer Fluktuation von rund 5 Prozent und ist damit gegenüber den Vorjahren um 1 Prozentpunkt gesunken.

2016 wurden 31 WE neu belegt, die alle mit durch die Mieterberatung vermittelten WBS-Bewerber*innen, bzw. Sanierungsbetroffenen vorgeschlagenen WBS-Bewerber*innen belegt.

Wohnungsgesuche und Angebote

2016 wurden 78 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auf der Suche nach einer Wohnung im *Komponistenviertel* neu registriert. Damit kommen durchschnittlich 3 neue Wohnungssuchende auf jede freigemeldete Wohnung. Von den 78 wohnungssuchenden Haushalten hatten fast alle ihren Wohnsitz im Ortsteil Weißensee, einige wenige Ausnahmen kamen aus dem übrigen Ortsteil Pankow bzw. in begründeten Einzelfällen außerhalb des Bezirkes (z.B. Ausbildungsplatz im *Komponistenviertel*). Beinahe 40 Prozent verfügte über einen WBS für ein Zimmer, knapp 25 Prozent für jeweils 2 Zimmer, 20 Prozent für 3 Zimmer und knapp 15 Prozent über einen WBS für 4 und mehr Zimmer.

Vergleicht man das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Zimmerzahl, dann zeigt sich ein eklatantes Unterangebot bei den Einzimmerwohnungen: Hier kommen knapp vier Gesuche auf ein Angebot, die Situation hat sich gegenüber dem Vorjahr wei-

ter zugespitzt. Der Bedarf an Vierzimmerwohnungen ist 2016 weiterhin gestiegen. Bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entspannter.

III.9 Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Belegungskontrolle in Wohnungen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ wurden 2016 folgende Verstöße gegen den Fördervertrag festgestellt:

- In 1 Objekt wurden 2 WE ohne Zustimmung des Bezirks vermietet (IBB hat Vermieter*innen zur Anhörung geladen).
- Die besonderen Mietobergrenzen der RL 95 wurden bei allen Objekten eingehalten.
- Alle WE wurden 2016 an WBS Mieter*innen mit Zustimmung des Bezirks vermietet (abgesehen vom Verstoß in Streustraße 42 bei 2 WE).

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. 2016 wurde hinsichtlich der Einhaltung der Nettokaltmieten kein Verstoß festgestellt und in Bezug auf die Belegung sind die Verstöße auf rund 1 Prozent gesunken.

Probleme bei der Kontrolle

Insgesamt verliefen die Untersuchungen unproblematisch. Die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen erwies sich bei der Durchführung der Untersuchungen als überwiegend gut. Als schwierig gestaltete sich in Einzelfällen die Ermittlung der Nettokaltmiete, da viele Mieter*innen nur die monatliche Mietbelastung in Form der Bruttowarmmiete, nicht jedoch deren Zusammensetzung kennen. Hier erwiesen sich die Abfrage der einzelnen Positionen und die Auswertung verschiedener Quellen (Mieter*innenlisten, Mietverträge) in Verbindung mit der Befragung als in den meisten Fällen zielführend. Die Mieter*innenangaben zur Anlage zu den Förderbedingungen haben sich bei Durchsicht der Verträge in den bezirklichen Hausakten als nicht in allen Fällen zutreffend erwiesen.

IV. Arbeitsgruppe IBB, Bezirke, Mieterberatungsgesellschaften

Seit 2008 tagt regelmäßig die Arbeitsgruppe bei der IBB, an der das Bezirksamt und die Mieterberatungsgesellschaften teilnehmen.

Im Jahre 2016 haben 3 Termine stattgefunden. Folgende Themen wurden besprochen und diskutiert:

- Vergabe an Flüchtlinge/ Belegungsrecht der Bezirksämter
- akt. Stand der Verfahren bei Verstößen gegen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Modernisierungszuschlag als Bestandteil der Nettokaltmiete
- Verfahren bei Modernisierungsankündigungen
- Verlängerung der Bindungszeit bei Belegungsverstößen
- Fördervertragliche Anlage zum Mietvertrag
- Überhöhte Miete durch Modernisierungszuschläge und einkommensabhängige Miete
- Wohnungsvergabe trotz negativer Bonitätsauskunft
- Kündigungsgründe aus dem Förderungsvertrag
- Zuschlag bei Untervermietung