

Frau Bezirksverordnete Almuth Tharan

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA-0420/VI

über

Umgang mit belegungsgebundenen Wohnungen in den Pankower Sanierungsgebieten

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Wie viele belegungsgebundene Wohnungen gibt es in den sieben bestehenden bzw. aufgehobenen Sanierungsgebieten in Pankow (bitte nach Sanierungsgebieten einzeln auflühren)?

Zu 1.:

In den nachfolgenden Gebieten befinden sich folgende belegungsgebundene Wohnungen:

Helmholtzplatz	2.789	Wohnungen
Kollwitzplatz	1.051	Wohnungen
Teutoburger Platz	575	Wohnungen
Winsstraße	509	Wohnungen
Bötzowviertel	404	Wohnungen
Wollankstraße	788	Wohnungen
Komponistenviertel	600	Wohnungen

Ostseeplatz und
Falkplatz* 299 Wohnungen

insgesamt: **7.015 Wohnungen**

2. Wer ist organisatorisch für die Kontrolle der Belegung dieser Wohnungen in den einzelnen Sanierungsgebieten zuständig?

Zu 2.:

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Mengen an geförderten Wohnungen und der Entwicklung in den Sanierungsgebieten sind die Verantwortlichkeiten unterschiedlich festgelegt. In den ehemaligen Bezirken Prenzlauer Berg und Pankow sind die Mieterberatung Prenzlauer Berg Gesellschaft für Sozialplanung und Stadtentwicklung und die Mieterberatung FSW im Kiez beauftragt. Im ehemaligen Bezirk Weißensee ist die Aufgabe durch die zuständige Mitarbeiterin der Sanierungsverwaltungsstelle abgesichert.

3. Mit welcher Methode wird die Kontrolle der Belegung in den einzelnen Sanierungsgebieten durchgeführt?

Zu 3.:

I. Kurzdarstellung – Ablauf der Belegungskontrolle am Beispiel Bezirk Prenzlauer Berg

I.1. Objektauswahl

Die Auswahl der zu überprüfenden Häuser erfolgte durch die Investitionsbank Berlin (IBB) bzw. bei Verdacht von Verstößen durch die Sanierungsverwaltungsstelle. Das Bezirksamt Pankow leitet die zu überprüfenden Häuser an die Mieterberatung Prenzlauer Berg weiter. Bei der Auswahl wurde auf Ausgewogenheit geachtet, z. B. bezüglich der Aufhebung der Sanierungsgebiete wurden vorrangig alle Häuser vom Kollwitzplatz kontrolliert.

I.2. Abgleich der Daten

Nach erfolgter Sanierung und Wiederbelegung der Wohnungen erstellt die Mieterberatung einen Abschlussbericht, 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 der Mieterberatung abgeglichen. Als Ergebnis entsteht eine Tabelle, die die aktuelle Wohnsituation im Haus widerspiegeln sollte. Dieser Stand bildet die Basis für die Kontrolle vor Ort.

* Milieuschutzgebiete, mit ebenfalls geförderten und belegungsgebundenen Wohnungen

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 Miethöhe und die Belegungsbindung zu kontrollieren. Den Mietern werden daraufhin mehrere Termine für Hausbesuche angeboten und um Mitwirkung gebeten.

I.5. Mietergespräche/Hausbesuche

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

Anschließend suchen die Mitarbeiterinnen die Bewohner zu den angekündigten Terminen auf. In den Mietergesprächen werden die aktuelle Nettokaltmiete, die Wohnfläche und das Vorhandensein eines WBS nachgefragt. Des Weiteren werden auch eventuelle Probleme der Mieter, die die Miet- und Wohnsituation betreffen, aufgenommen.

Waren die Mieter zum ersten Termin nicht zu erreichen, versuchen die Mitarbeiterinnen sie zum zweiten angekündigten Termin erneut anzutreffen.

Bleibt auch das erfolglos, schreibt der Bezirk diese Mieter erneut an, mit der Bitte um Mitwirkung an der Belegungs- und Mietenkontrolle.

I.6. Aktualisierung nach Mietergesprächen

Nach Abschluss der Mietergespräche werden die Wohnungsübersichten (vom Stand nach der Modernisierung) mit der aktuellen, vor Ort festgestellten Belegung, überarbeitet. Dabei werden Merkmale wie Sanierungsbetroffenheit, Freigabe-Wohnungen sowie WBS- und Rückzugsmieter 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, werden diese mit den Vermietern direkt geklärt. Stellen die Mitarbeiterinnen grobe Differenzen oder Verstöße gegen Vertragsinhalte fest, werden diese an das Bezirksamt weitergeleitet. Das Be-

zirksamt, Sanierungsverwaltungsstelle, legt dann in Abstimmung mit der IBB das weitere Vorgehen fest. Dabei werden durch die IBB bestimmte Sanktionen gegen den Eigentümer ausgesprochen, z. B. bei Überzahlung der Mieten, ist diese an die Mieter zurück zu erstatten.

I.8. Darstellung der Ergebnisse

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

Die Kurzberichte werden unmittelbar nach Abschluss der Hausüberprüfungen erstellt und dem Bezirksamt umgehend übergeben.

4. Wie viele Verstöße gegen die Bedingungen der Belegungsbindung wurden in den einzelnen Sanierungsgebieten festgestellt?

Zu 4.:

In den Jahren 2006 bis 2008 führte die Mieterberatung Prenzlauer Berg in 161 Häusern eine Mieten- und Belegungskontrolle durch. Dies betraf insgesamt 3.161 Haushalte.

In 95 Fällen haben sich die Eigentümer nicht an die vertragliche Verpflichtung zur Freimeldung der Wohnungen an den Bezirk gehalten und diese selbst vermietet.

In den ehemaligen Bezirken Pankow und Weißensee gibt es keine Erfassung über die Verstöße zur Belegungsbindung.