

Ergebnisprotokoll zur 29. Sitzung des Steuerungsausschusses zum Geschützten Marktsegment (GMS) und dem Segment Wohnungen für Flüchtlinge (WfF)

Ort/Zeit: Mittwoch, 14. Oktober 2015, 14.10 bis ca. 17.20 Uhr
BBU, Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Teilnehmer: Siehe Teilnehmerliste

Vorsitz: Herr Hilgenfeld / BBU

TOP 1: Protokoll der Sitzung vom 29. April 2015

Das Protokoll der Sitzung vom 29. April 2015 wird einstimmig angenommen.

TOP 2: Bericht der ZeKo zum Erfüllungsstand „Geschütztes Marktsegment“

Angebotsstand/Bedarf:

Am 14.10.2015 lag der Angebotsstand bei insgesamt 1.141 Wohnungen (652 Angebote für Einpersonenhaushalte und 489 für Mehrpersonenhaushalte). Davon sind 941 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert. Dies ergibt einen Jahresrückstand von aktuell 17%.

Der gemeldete Bedarf liegt bei insgesamt 1.924 Haushalten (1.171 Einpersonenhaushalte und 753 Mehrpersonenhaushalte).

Kostenerstattungen:

16 Kostenerstattungsanträge sind eingegangen; davon wurden 7 Anträge bewilligt, 9 befinden sich noch im laufenden Verfahren. Im ersten Halbjahr wurden Kostenerstattungen in Höhe von 22.003,32 € vorgenommen.

TOP 3: Ergebnisse der Meinungsumfrage zum GMS

Frau Karol präsentiert die Auswertung zur Meinungsumfrage an die Wohnungswirtschaft, die als Anlage dem Protokoll beigelegt wird.

Die Ergebnisse werden insgesamt auch durch die Anwesenden bestätigt, auch wenn es bei einzelnen Punkten etwas „verwunderliche“ Aussagen gab (z.B. dass Vermittlungsbeauftragte aufgrund einer schlechten Schufa-Auskunft oder Mietschulden abgelehnt werden, da gerade diese Menschen nun Gegenstand im GMS sind). Erfreulich ist u.a. die Einschätzung zu bewerten, dass eine hohe eigenständige Wohnfähigkeit der Mietinteressenten gesehen wird, was auch den durchaus aufwändigen Vermittlungsprozess positiv bestätigt.

Weitere Diskussionen gab es unter anderem zum Thema „Kooperation mit den Bezirken“. Von Seiten der Wohnungswirtschaft wird angeregt, Prozessabläufe in den Fachstellen der Bezirksämter zu optimieren, da unterschiedliche Verfahrensweisen in den jeweiligen bezirklichen Fachstellen durchgeführt werden und z.B. auch Probleme mit der Nachbetreuung gesehen werden. Bei zukünftigen Meinungsumfragen sollten die Bezirksämter daher intensiv eingebunden werden. Je nach Bezirk sollten sich die beteiligten Unternehmen und Bezirke über etwaige Probleme auch stärker austauschen.

Herr Hilgenfeld dankt dem LAGeSo bzw. Frau Karol für die Mühen und die Präsentation der Ergebnisse der Meinungsumfrage.

TOP4: Bericht zum Stand der Leitlinien Wohnungslosenpolitik

Herr Hilgenfeld (BBU) erläutert einfürend nochmals, dass das Geschützte Marktsegment nur einen Baustein im Rahmen einer deutlich umfassenderen Wohnungslosenhilfe im Land Berlin darstellt. Frau van Dooren (SenGesSoz) berichtet weiter, dass die sog. „Leitlinien der Wohnungslosenhilfe/-politik“ derzeit von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales überarbeitet werden. Nach abschließenden Beratungen und Beschlussfassung ist zu erwarten, dass diese Leitlinien einen Maßnahmenplan für das Agieren auf Senatsebene und mit Empfehlungscharakter auch für die Bezirksverwaltungen darstellen werden. Ein erstes Diskussionspapier wurde bereits von SenGesSoz ausgewählten Verbänden und Interessenvertretungen zur Stellungnahme übersandt und derzeit sind weitere Gespräche für Ende 2015 / Anfang 2016 geplant – somit ist mit einer Beschlussfassung erst im Laufe des nächsten Jahres zu rechnen.

TOP 5: Überarbeitung des Kooperationsvertrages GMS

Wie in der Sitzung des Steuerungsausschusses vom 29. April 2015 vereinbart, haben BBU und LAGeSo den bisherigen Kooperationsvertrag überarbeitet und die bereits skizzierten inhaltlichen Änderungen dort eingearbeitet. Dieser Vertragsentwurf liegt seit Mitte September den beiden beteiligten Senatsverwaltungen zur Prüfung vor, jedoch konnten sich die beiden Verwaltungen hierzu noch nicht näher abstimmen. Es wird vereinbart, dass der Entwurf durch beide Senatsverwaltungen möglichst innerhalb der nächsten 14 Tage final geprüft wird, sodass sowohl allen beteiligten Unternehmen als auch den Bezirken der Vertragsentwurf baldmöglichst zur weiteren Prüfung übersandt werden kann. Herr Hilgenfeld weist darauf hin, dass aufgrund der Abgeordnetenhauswahlen im nächsten September der geänderte Kooperationsvertrag möglichst noch dieses Jahr im Umlaufverfahren unterzeichnet werden sollte.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat sich in den letzten Monaten sehr intensiv mit den städtischen Gesellschaften über die Möglichkeiten einer Quotenerhöhung ausgetauscht. Im Ergebnis hat SenStadtUm mit Schreiben vom 30. September 2015 um einige ergänzende Tagesordnungspunkte gebeten (siehe Folie):

Quotenerhöhung

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen werden auf der Grundlage des geplanten Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) verpflichtet, 55% ihrer freiwerdenden Wohnungen an Haushalte zu überlassen, die die Einkommensvoraussetzungen im Sinne des Berliner Wohnberechtigungsscheins erfüllen. Davon sind ein Fünftel an besondere Bedarfsgruppen wie z.B. Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und vergleichbare Bedarfsgruppen zu vermieten.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen vergeben auch außerhalb des Geschützten Marktsegments Wohnungen an freie Träger oder gemeinnützige Vereine, die sich um die Versorgung von diversen sozialen Zielgruppen kümmern. Hierzu erläutert Herr Braun (BA Neukölln), dass Personen oder Haushalte, die in einer Trägerwohnung/Wohnprojekt mit

Betreuung leben, im Zusammenhang mit der Wohnungslosenhilfe als wohnungslos gelten. Erst mit einem Hauptmietvertrag gilt man nicht mehr als wohnungslos.

Angesichts sehr geringer Wohnungsleerstände, einer abnehmender Fluktuation und zusätzlicher Versorgungsaufgaben der städtischen Gesellschaften kann die geplante Zielstellung von 2.000 Wohnungen jährlich in der Vermittlung des GMS mit den gegenwärtigen Partnern nicht erreicht werden. Hierzu sind weitere Partner notwendig, die sich z.B. kleinteiliger beteiligen. Der BBU schlägt hierzu vor, einerseits bei großen privaten Vermietern kontinuierlich eine mögliche Zusammenarbeit anzusprechen und andererseits die Bezirke als Multiplikator einzusetzen (z.B. bezirkliche Kooperationsvereinbarungen nutzen, um kleinere Kontingent-Partner zu gewinnen).

Für 2016 werden vor diesem Hintergrund die Kontingentvereinbarungen mit den bislang beteiligten Wohnungsunternehmen nicht verändert bzw. unverändert beibehalten.

Anrechnung von anderweitigen Wohnungsüberlassungen auf die GMS-Quote

Frau Weller schildert ihren Eindruck, dass sich bereits heute eine gewisse Konkurrenz der verschiedenen Bedarfsgruppen herausgebildet hat. Insgesamt wird es darauf ankommen, den anziehenden geförderten Neubau auch für die Versorgung von sozialen Zielgruppen nutzbar zu machen. Auch aus Sicht der Bezirke geht es zunehmend mehr um eine Verteilung des Mangels, da einfach zu wenige Wohnungen vorhanden sind.

Mit Blick auf die Vorschläge von SenStadtUm wird mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt, dass die Vermietungen an die vier im WoVG genannten Zielgruppen zukünftig erfasst bzw. dokumentiert werden sollen. Damit wird es dann möglich, einerseits die Vermittlungszahlen im GMS weiterhin durch das LAGeSo einwandfrei zu erfassen und ohne etwaige Doppelzählungen andererseits die darüber hinaus erfolgten Wohnungsvergaben durch die Wohnungsunternehmen zu dokumentieren (analog zum Reporting für das laufende Mietenbündnis). Im Hinblick auf die Vermietung von Trägerwohnungen sollten dabei möglichst nur Träger aus dem Bereich der „67er-Hilfen“ erfasst werden.

Sicherungsfonds

Da momentan noch keine Aufstockung der Vermittlungskontingente im GMS möglich ist, kann hieraus auch noch keine Aufstockung des Sicherungsfonds abgeleitet werden. Dies wird das LAGeSo je nach zukünftiger Inanspruchnahme der Sicherungsmittel aber im Auge behalten und ggf. zusätzliche Bedarfe rechtzeitig anmelden.

Vermittlungspraxis LAGeSo

Siehe TOP 3.

TOP 6: Bericht der ZeKo zum Erfüllungsstand „Wohnungen für Flüchtlinge“

Angebotsstand:

Am 14.10.2015 lag der Angebotsstand bei insgesamt 388 Wohnungen (146 Angebote für Einpersonenhaushalte und 242 für Mehrpersonenhaushalte). Davon sind 251 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert. Die Quote ist aktuell bereits mit 42% übererfüllt.

Das Segment „Wohnungen für Flüchtlinge“ wird derzeit nur durch die sechs städtischen Gesellschaften sichergestellt. Angesichts der anhaltend hohen Flüchtlingszahlen haben sich die Gesellschaften gegenüber dem Berliner Senat bereit erklärt, die bisherige Wohnungsanzahl ab 2016 zu verdoppeln. Ein entsprechender Vertragsentwurf wird zur weiteren Abstimmung vom BBU noch vorbereitet. Etwaige weitere Vertragsänderungen werden dann ebenfalls noch abgefragt.

Es wird hier ebenfalls zu prüfen sein, ob man weitere Vertragspartner in diesen Vertrag aufnehmen kann, da die Vermittlung und Begleitung über LAGeSo / EJF durchaus von Vorteil für die Wohnungsunternehmen ist.

Kostenerstattungen:

9 Anträge auf Kostenerstattung liegen für das laufende Jahre bereits vor und wurden zum Teil ausgezahlt. In allen Fällen handelt es sich um aufenthaltsbeendende Maßnahmen.

TOP 7: Wohnungsvermittlung EJF

Frau Subklew-Sehume stellt sich als Elternzeitvertretung für Frau Brinck und zugleich als Leiterin des EJF für die Beratung und Vermittlung von Wohnungen für Flüchtlinge vor. Sie schildert den gegenwärtigen Sachstand beim EJF und informiert, dass auch beim EJF die Zahl der Registrierungen von wohnungssuchenden Flüchtlingen drastisch angestiegen ist. Ein großer Anteil der Arbeit des EJF besteht zunächst einmal in der Erfassung und Beratung der wohnungssuchenden Asylbewerber. Die durchschnittliche Zeit bis zu einer erfolgreichen Wohnungsvermittlung beträgt dann etwa 6 bis 8 Wochen.

In der anschließenden Diskussion weisen die Wohnungsunternehmen auf die zu langen Vermittlungszeiten, Sprachbarrieren, vereinzelte Probleme in der Vermittlung von zentrumsferneren Quartieren sowie mangelnde Betreuungsmöglichkeiten nach Mietvertragsabschluss hin. Frau Subklew-Sehume bittet hier zunächst um Verständnis zu den begrenzten Kapazitäten des EJF. Es wurden bereits 2 neue Mitarbeiter eingestellt, weitere sollen folgen. Eine Betreuung nach Mietvertragsabschluss erfolgt, wenn Mietvertragsverletzungen, wie z.B. Ruhestörungen auftreten. Bei Problemfällen kann und sollte das EJF oder die ZeKo direkt angesprochen werden.

Es wird vereinbart, dass das EJF eine mehrsprachige Mieterinfo für diverse Aspekte des Wohnens entwickelt bzw. den Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellt. Hier sollten z.B. klassische Themen einer Hausordnung, der Wohnungsnutzung oder des Zusammenlebens mit den Nachbarn leicht verständlich dargestellt werden. Entsprechende Muster für einzelne Aspekte gibt es bereits bei den Unternehmen und können hier auch als Vorlage genutzt werden.

TOP 8: Sonstiges

- Stand der Partnergewinnung für das GMS

Frau Naumann (SenStadtUm) berichtet, dass es u.a. erste Gespräche mit der berlinovo gab. Analog zu den Rückmeldungen der weiteren städtischen Gesellschaften hat man derzeit aber Schwierigkeiten, die zahlreichen Bedarfsgruppen wunschgemäß zu versorgen. SenStadtUm hat ebenfalls den BFW angeschrieben und steht hier noch im Kontakt zu möglichen Partnerschaften.

Neben dem Angebot einer neuen Wohnungsbauförderung (WFB 2015) läuft derzeit auch noch seitens SenStadtUm der Aufruf zur Teilnahme am Pilotprogramm zum Ankauf von Belegungsbindungen. In beiden Programmen geht es um die Versorgung von Personen mit WBS bzw. WBS mit besonderem Wohnbedarf. Die Koppelung des GMS mit dem Pilotprogramm ist leider aus den unterschiedlichen Herangehensweisen nicht möglich, da im GMS eher feste Partner für die Wohnungsvermittlung mit kontinuierlichen Angeboten benötigt werden.

Partnergewinnung ist nach Einschätzung aller Anwesenden im gegenwärtigen Marktumfeld kaum möglich (siehe auch TOP 3 – Ergebnisse der Meinungsumfrage). Für private Vermieter bestehen z.B. deutlich höhere wirtschaftliche Anreize bei einer etwaigen Flüchtlingsunterbringung über die Bezirke.

Nur mit kontinuierlichen Akquisitionsbemühungen wird es überhaupt möglich sein, das GMS auszubauen. Entsprechend Vorschläge/Ideen sind von allen Seiten willkommen und können dem LAGeSo oder dem BBU jederzeit übermittelt werden.

- **Diskussion zu einer Entkoppelung GMS und WfF**

Angesichts der in diesem Jahr erheblich gestiegenen Anforderungen zum Thema Flüchtlinge/Asylbewerber ist sowohl mit Blick auf die Einbindung der entsprechend Zuständigen aus den Wohnungsunternehmen als auch aus zeitlichen Beschränkungen für die Sitzungen des Steuerungsausschusses zu überlegen, die beiden Themenkreise GMS und WfF etwas differenzierter zu handhaben. Für 2016 wird vereinbart, den Sachstand und die Vermittlungen im WfF in einer Schwerpunktsitzung vertiefend zu behandeln.

- **Stand der Neugestaltung der Website zum GMS**

Die ZeKo teilt mit, dass die Aktualisierung der Website aus zeitlichen Gründen noch nicht umgesetzt werden konnte.

Der nächste Sitzungstermin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Berlin, 14. Oktober 2015

Für das Protokoll:
gez. Gabriele Thiel

Anlagen:

Teilnehmerliste
Ergänzungsfolie zum TOP 5 von SenStadtUm
Meinungsumfrage zum Geschützten Marktsegment
Statistik GMS und WfF zum Stand 14. Oktober 2015
Schriftliche Anfrage Drucksache 17/16979