

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Fabio Reinhardt (PIRATEN)

vom 16. April 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. April 2013) und **Antwort**

Umsetzungsstand des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge“

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohnungsvermittlungen (Mietvertragsabschlüsse) fanden 2011, 2012 und 2013 im Rahmen des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) mit den sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften statt (bitte nach Wohnungsbaugesellschaft, Wohnungsgröße sowie Personenzahl getrennt aufschlüsseln sowie Gesamtzahlen angeben)?

Zu 1.: Vorab wird darauf hingewiesen, dass eine statistische Differenzierung nach Personenzahlen nicht vorgenommen, sondern lediglich nach Ein- und Mehrpersonenhaushalten differenziert wird.

Der Kooperationsvertrag sieht eine Jahressollquote von 275 Wohnungen vor. Für das Jahr 2011 wurde diese aber – wegen des Inkrafttretens erst zum 01.07.2011 - halbiert (d. h. die Gesamtquote betrug in diesem Jahr 138 Wohnungen, davon 62 Einzimmer- und 76 Mehrzimmerwohnungen).

In der zweiten Jahreshälfte 2011 wurden 38 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert, die sich wie folgt auf die einzelnen Unternehmen und Haushaltsgrößen (Einpersone-haushalte – 1 PHH – und Mehrpersonenhaushalte – Mehr-PHH) aufteilen:

	1 PHH	Mehr-PHH
degewo	5	6
GESOBAU	0	5
GEWOBAG	0	6
HOWOGE	3	7
Stadt und Land	2	1
WBM	1	2
Gesamt:	11	27

Im Jahr 2012 sind 113 Mietverträge wie folgt abgeschlossen worden:

	1 PHH	Mehr-PHH
degewo	20	21
GESOBAU	1	6
GEWOBAG	7	19
HOWOGE	13	16
Stadt und Land	2	0
WBM	4	4
Gesamt:	47	66

Mit Auswertungsstand 18.04.2013 sind im laufenden Jahr 25 Mietvertragsabschlüsse wie folgt dokumentiert:

	1 PHH	Mehr-PHH
degewo	6	1
GESOBAU	0	0
GEWOBAG	6	1
HOWOGE	1	6
Stadt und Land	0	2
WBM	0	2
Gesamt:	13	12

2. Wie viele Wohnungsangebote wurden 2011, 2012 und 2013 im Rahmen des Kooperationsvertrags WfF angerechnet (bitte nach Wohnungsbaugesellschaft und Wohnungsgröße getrennt aufschlüsseln)?

	2011	2012	2013 (bis 18.04.)
degewo	6 / 10	24 / 26	9 / 5
GESOBAU	0 / 5	2 / 11	0 / 1
GEWOBAG	0 / 6	7 / 20	12 / 7
HOWOGE	3 / 7	13 / 21	1 / 7
Stadt und Land	2 / 3	2 / 1	3 / 2
WBM	1 / 2	4 / 4	0 / 4
Gesamt:	12 / 33	52 / 83	25 / 26

Ergänzender Hinweis: Für das Vermittlungsjahr 2012 befinden sich noch 10 Wohnungen im laufenden Verfahren; daher kann diesbezüglich derzeit nur ein vorläufiges Ergebnis angegeben werden.

3. Wie viele Wohnungen wurden 2011, 2012 und 2013 im Rahmen des Kooperationsvertrags WfF jeweils in den einzelnen Bezirken angeboten (bitte nach Jahren und Wohnungsbaugesellschaft getrennt aufschlüsseln)?

Zu 3.: Die Verteilung der Wohnungsangebote auf die Bezirke ist der anliegenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen.

4. Wie viele Bewerber_innen sind derzeit beim Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) für Wohnungen im Kooperationsvertrag WfF registriert (bitte nach Wohnungsgröße aufschlüsseln sowie Gesamtzahl angeben)?

Zu 4.: Zum Auswertungstichtag 18.04.2013 sind beim LAGeSo insgesamt 1.074 Personen in 452 Familien (einschließlich Einpersonenhaushalte) als Bewerberinnen und Bewerber wie folgt erfasst:

Einzimmer-Wohnungen: 236 Personen
 Zweizimmer-Wohnungen: 101 Personen in 48 Familien
 Dreizimmer-Wohnungen: 200 Personen in 63 Familien
 Vierzimmer-Wohnungen: 200 Personen in 45 Familien
 Ab Fünfstück-Wohnungen: 314 Personen in 53 Familien

Weiterhin haben sich sieben Familien mit zusammen 23 Personen registrieren lassen, die behindertengerechte bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen benötigen.

Ergänzende Hinweise: Die vorgenannte Aufstellung kann keinen Anspruch auf Tagesaktualität erheben, da es im Regelfall nicht dem für die Wohnungsvermittlung zuständigen Sozialdienst des LAGeSo mitgeteilt wird, wenn Bewerberinnen und Bewerber durch Eigeninitiative eigenen Wohnraum gefunden haben, aus der leistungs-

Zu 2.: Die Anzahl der angerechneten Wohnungsangebote stellt sich wie folgt dar (dabei weist die erste Zahl die Wohnungen für Einzelpersonen- und die zweite Zahl die Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte aus):

rechtlichen Zuständigkeit der Zentralen Leistungsstelle für

Asylbewerber (ZLA) ausscheiden oder aus Berlin ausreisen.

Eine Aktualisierung erfolgt vielmehr nur einzelfallbezogen im Rahmen der Abarbeitung der Bewerberliste. Eine tägliche Aktualisierung wäre nur durch einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand möglich, da dies permanente Rückfragen bei den Bewerberinnen und Bewerbern oder betroffenen Verwaltungsbereichen erfordern würde.

5. Ist beabsichtigt, Wohnungen über den Kooperationsvertrag WfF auch den von den bezirklichen Sozialämtern betreuten geduldeten Flüchtlingen und den von den bezirklichen Jugendämtern betreuten jungen Flüchtlingen anzubieten? Wenn nein, weshalb nicht?

Zu 5.: Der Kooperationsvertrag wurde zwischen dem LAGeSo und dem Großteil der landeseigenen Wohnungsgesellschaften abgeschlossen und entfaltet somit nur für diese Beteiligten eine verbindliche Geltung. Es handelt sich um eine personengruppen-bezogene Regelung für Asylbewerberinnen und Asylbewerber sowie Flüchtlinge, die sich im Leistungsbezug durch die ZLA befinden.

Der Vertrag findet somit keine Anwendung für Personen, für die leistungsrechtlich – nach den Ausführungsvorschriften über die Zuständigkeit für die Leistungsgewährung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AV ZustAsylbLG) vom 24.05.2012 – andere Behörden zuständig sind.

6. Sozialstaatssekretär Büge hat im Oktober 2012 die Vertragspartnerinnen um Stellungnahme gebeten, welche Maßnahmen sie zur Erfüllung des Kooperationsvertrages WfF treffen: Welche Maßnahmen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften jeweils getroffen bzw. wollen sie treffen (bitte nach Wohnungsbaugesellschaft und jeweiligen Maßnahmen getrennt aufschlüsseln)?

Zu 6.: Der für Soziales zuständige Staatssekretär Michael Büge hat sich mit Schreiben vom 01.10.2012 an den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) sowie die Kooperationspartner der Wohnungswirtschaft gewandt und unter Hinweis auf das bisherige Defizit bei der Einhaltung der vereinbarten Vermittlungsquote appelliert, ungeachtet der bekannten Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt die Anstrengungen in Richtung der vollen Erfüllung der vereinbarten Quoten zu verstärken. Die Adressaten wurden um Information hinsichtlich der ergriffenen Maßnahmen zur Erfüllung der vereinbarten Jahressollquote gebeten.

Alle angeschriebenen Wohnungsbauunternehmen haben zu diesem Schreiben eine Stellungnahme abgegeben. Darin werden die Gründe für die hinter der vereinbarten Quote zurückgebliebenen Wohnungsangebote ausgeführt. Dabei wurde insbesondere auf die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot bei kleineren und preisgünstigen Wohnungen und eine geringe Leerstandsquote (um ein Prozent) bei den Wohnungsbaugesellschaften sowie die sinkende Mieterfluktuation verwiesen.

Jedoch haben alle Unternehmen Anstrengungen zugesichert mit dem Ziel, die Quote der Wohnungsangebote zu erhöhen, etwa durch entsprechende Sensibilisierung der als Vermieter tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Neben den Bemühungen der für Soziales zuständigen Senatsverwaltung hat auch der für Bauen und Wohnen zuständige Staatssekretär Ephraim Gothe mit Schreiben vom 28.01.2013 die Vorstände und Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften gebeten, in Anbetracht der großen Herausforderungen, die die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen für das Land Berlin bedeutet, die Anstrengungen zu verstärken, geeigneten Wohnraum für Flüchtlinge anzubieten.

7. Hat das LAGeSo mit weiteren gemeinnützigen, genossenschaftlichen, kirchlichen und sonstigen Wohnungsgesellschaften Gespräche geführt mit dem Ziel, diese in den Kooperationsvertrag WfF einzubeziehen?

- a. Wenn ja, mit welchen Gesellschaften wurden Gespräche geführt und mit welchem Ergebnis?
- b. Sind ggf. weitere Gespräche geplant, und wann ist mit Ergebnissen zu rechnen?
- c. Wenn nein, ist dies beabsichtigt (bitte begründen)?

Zu 7.: Derartige Gespräche sind nicht beabsichtigt, weil sie nicht als erfolversprechend eingeschätzt werden.

Es ist weder davon auszugehen, dass die Interessenlage der privaten Wohnungswirtschaft mit der Zielsetzung des Kooperationsvertrages übereinstimmt, noch dass dort eine nennenswerte Anzahl von freien Wohnungen verfügbar wäre, welche die für die Einbeziehung in den Kooperationsvertrag erforderliche Voraussetzung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit erfüllen.

8. Kann der Senat mit Sicherheit ausschließen, dass es bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften inzwischen generelle Praxis ist, außerhalb des Kooperations-

vertrags WfF keine Wohnungen mehr an asylsuchende und geduldete Flüchtlinge zu vermieten, und wie bewertet der Senat dies? Was gedenkt der Senat gegen derartige diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu unternehmen?

Zu 8.: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben auf Anfrage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) mitgeteilt, dass Vermietungen an asylsuchende oder geduldete Flüchtlinge außerhalb des bestehenden Kooperations-vertrages generell nicht ausgeschlossen sind. Vermietungsentscheidungen sind immer Einzelfallentscheidungen, die individuell geprüft werden. Dabei wird keine Personen-gruppe von der Wohnungsvermittlung ausgenommen.

Der Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge“ sichert den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit seinem Handlungsrahmen eine Reihe für die Vermietung schwierige Sachverhalte aber deutlich besser ab.

9. Hält der Senat es für zulässig, dass landeseigene Wohnungsbaugesellschaften von Wohnungssuchenden für eine Vermietung eine Aufenthaltserlaubnis für mindestens zwölf Monate fordern? Was gedenkt der Senat gegen derartige diskriminierende Praktiken zu unternehmen?

Zu 9.: Nach § 2 Nr. 1 des Kooperationsvertrages ist Voraussetzung für die Zugangs-berechtigung zu einer Wohnung aus dem Vertragskontingent, dass keine Anhaltspunkte erkennbar sind, dass der Aufenthalt in einem kürzeren Zeitraum als sechs Monate beendet sein wird. Die im Rahmen des Vertragswerkes von den Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Wohnungen werden bei Vorliegen dieser Voraussetzung vermittelt.

Die Befragung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat ergeben, dass die diesbezügliche Praxis unterschiedlich gehandhabt wird; grundsätzlich wird aber stets eine Einzelfallprüfung vorgenommen. Die Vermietung von Wohnungen aus dem Kontingent des Kooperationsvertrages kann daher auch an Inhaber einer Aufenthaltserlaubnis mit einer Geltung von weniger als 12 Monaten in Betracht kommen.

10. Laut Aussagen von LAGeSo-Präsident Franz Alpert in der Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales am 26. November 2012 würden viele Wohnungen innerhalb des WfF-Kontingents von den Flüchtlingen selbst abgelehnt: Was sind die konkreten Gründe (schlechte stadträumliche Lage, Mehrgeschosser ohne Aufzug, Wohnung in sehr schlechtem Zustand, Kohleofen etc.), und wie häufig traten diese Fälle 2011, 2012 und 2013 jeweils auf?

11. In welchen Bezirken lagen die abgelehnten Wohnungen innerhalb des WfF-Kontingents und von welchen Wohnungsbaugesellschaften wurden sie angeboten (bitte für 2011, 2012 und 2013 getrennt aufschlüsseln)?

Zu 10. und 11.: Die Anzahl dieser Fälle wird statistisch nicht erfasst. Aus der Praxis des LAGeSo ist jedoch bekannt, dass derartige Situationen aufgetreten sind.

Mögliche Gründe bestehen darin, dass Wohnungen auch vor einer vereinbarten Besichtigung abgelehnt werden, wenn sie die gewünschten Kriterien nicht erfüllen wie etwa bevorzugter Wohnbezirk, Lage, Ausstattung und ähnliche Faktoren.

Nach Erkenntnissen des LAGeSo wird nicht selten vor der eigentlichen Wohnungsbesichtigung bereits das Haus und das Wohnumfeld erkundet mit dem Ergebnis, dass der beabsichtigte Besichtigungstermin nicht mehr wahrgenommen wird.

Kommt es zu einer vereinbarten und begleiteten Besichtigung, kann es aufgrund der vorgenannten Faktoren (Lage, Ausstattung usw.) zu einer Ablehnung bzw. einem Verzicht kommen.

Bis zum Ablauf der in der Vereinbarung geregelten Frist von vier Wochen für die Wohnungsvermittlung verbleibt die Wohnung im Pool und kann weiterhin vermittelt werden.

Es werden grundsätzlich mehrere Angebote unterbreitet. Werden mehrere Angebote ohne schlüssigen Grund abgelehnt, erfolgt eine Versorgung mit Angeboten nicht mehr prioritär.

12. Welche Erkenntnisse hat der Senat über den Zustand der im Rahmen des Kooperationsvertrags WfF angebotenen Wohnungen und über den Zustand der abgelehnten Wohnungen?

Zu 12.: In der Regel entsprechen die Wohnungen den vertraglich vereinbarten Voraussetzungen gemäß § 3 Nr. 7 des Kooperationsvertrages. Allerdings besteht oft Renovierungsbedarf. Hierfür wird durch die vermietende Gesellschaft dann entsprechendes Material oder der finanzielle Aufwand pauschal zur Verfügung gestellt.

13. Welche Stellen waren an der Beantwortung dieser Kleinen Anfrage beteiligt?

Zu 13.: An der Beantwortung dieser Kleinen Anfrage waren die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie das Landesamt für Gesundheit und Soziales beteiligt.

Berlin, den 13. Mai 2013

In Vertretung

Michael B ü g e

Senatsverwaltung für
Gesundheit und Soziales

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2013)

Zu Frage 3:

im Jahr 2011:

Bezirk	Degewo	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt u. Land	WBM
Charlottenburg- Wilmersdorf	-	-	-	-	-	1
Friedrichshain- Kreuzberg	-	-	-	-	-	1
Lichtenberg	-	-	-	10	-	-
Marzahn- Hellersdorf	6	-	-	-	1	-
Mitte	4	-	-	-	-	1
Neukölln	4	-	-	-	4	-
Pankow	-	-	-	-	-	-
Reinickendorf	-	5	-	-	-	-
Spandau	-	-	9	-	-	-
Steglitz- Zehlendorf	1	-	-	-	-	-
Tempelhof- Schöneberg	-	-	-	-	-	-
Treptow- Köpenick	1	-	-	-	-	-

im Jahr 2012:

Bezirk	Degewo	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt u. Land	WBM
Charlottenburg- Wilmersdorf	4	-	6	-	-	1
Friedrichshain- Kreuzberg	-	-	2	-	-	4
Lichtenberg	-	-	-	38	-	-
Marzahn- Hellersdorf	14	-	-	-	1	-
Mitte	6	7	-	-	-	4
Neukölln	9	-	5	-	4	-
Pankow	-	3	8	3	-	-
Reinickendorf	-	8	-	-	-	-
Spandau	-	-	10	-	-	-
Steglitz- Zehlendorf	2	-	-	-	-	-
Tempelhof- Schöneberg	9	-	6	-	-	-
Treptow- Köpenick	8	-	-	-	1	-

im Jahr 2013 (bis zum 18.04.):

Bezirk	Degewo	GESOBAU	GEWOBAG	HOWOGE	Stadt u. Land	WBM
Charlottenburg- Wilmersdorf	-	-	2	-	-	-
Friedrichshain- Kreuzberg	1	-	2	-	-	1
Lichtenberg	-	-	-	7	-	-
Marzahn- Hellersdorf	5	-	-	-	3	-
Mitte	1	-	-	-	-	3
Neukölln	3	-	1	-	1	-
Pankow	-	1	9	1	-	-
Reinickendorf	2	1	1	-	-	-
Spandau	-	-	4	-	-	-
Steglitz- Zehlendorf	1	-	-	-	-	-
Tempelhof- Schöneberg	1	-	1	-	-	-
Treptow- Köpenick	-	-	-	-	1	-