

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

Ort/Zeit: Mittwoch, 29. April 2015, 14.00 bis ca. 17.00 Uhr
Diakonie, Paulsenstr. 55/56, 12163 Berlin

Teilnehmer: Siehe Teilnehmerliste

Vorsitz: Herr Hilgenfeld / BBU

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde der Anwesenden bedauert Herr Hilgenfeld ausdrücklich, dass erneut kein Vertreter/in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt anwesend ist, dazumal damit zu TOP 5 kein Bericht seitens SenStadtUm erfolgen kann.

TOP 1: Protokoll der Sitzung vom 19. November 2014

Das Protokoll wurde von den anwesenden Mitgliedern angenommen.

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

Angebotsstand/Bedarf:

Am 29.4.2015 lag der Angebotsstand bei insgesamt 485 Wohnungen (296 Angebote für Einpersonenhaushalte und 189 für Mehrpersonenhaushalte). Davon sind 361 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert. Dies ergibt einen Jahresrückstand von 65%.

Der Bedarf liegt weiterhin konstant bei ca. 1.950 Haushalten. Davon 1.003 A-Berechtigte und 947 B-Berechtigte.

Kostenerstattungen:

7 Kostenerstattungsanträge sind eingegangen; davon wurden 4 Anträge bewilligt, 3 befinden sich noch im laufenden Verfahren. Beantragt (Jahresnettokaltmieten) wurden 22.003,32 €

**TOP 3: Rücklauf der Meinungsumfrage an die Wohnungswirtschaft betreffend
„Geschütztes Marktsegment“**

Eine Auswertung konnte nicht vorgenommen werden, da bislang nur drei Unternehmen an der Meinungsumfrage teilgenommen haben. Alle anderen Wohnungsunternehmen werden nochmals angeschrieben und angemahnt; die Auswertung soll dann in der nächsten Sitzung im Herbst vorgestellt werden.

TOP4: Angebot und Bedarf – Darstellung mit Vertragsentwurf

In einem Schreiben vom 11. November 2014 an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat Staatssekretär Prof. Dr. Lütke Dadrup (SenStadtUm) nochmals um Erfüllung der Quoten im Geschützten Marktsegment gebeten, bzw. um Bericht gebeten, wenn diese nicht erfüllt werden können.

Von den sechs städtischen Unternehmen haben zwei im Jahr 2014 die Erfüllungsquote geringfügig unterschritten, insgesamt haben die sechs Unternehmen die Quote aber leicht übererfüllt.

Herr Hilgenfeld (BBU) berichtet, dass im politischen Raum verstärkt Diskussionen zu einer Erhöhung des Umfangs der im GMS angebotenen Wohnungen zu beobachten sind. Im Zusammenhang mit dem derzeit laufenden Mietenvolksentscheid wurde sogar eine Verdoppelung der Quote für die städtischen Wohnungsunternehmen als These von der SPD vorgeschlagen.

Die anwesenden Kooperationspartner problematisieren eine solche Erhöhung aufgrund der sehr geringen Leerstände bzw. der sehr geringen Fluktuation in den einzelnen Unternehmen und der bislang schon sehr weitreichenden Quoten und Angebote für die verschiedenen sozialen Zielgruppen. Gerade für kleine Wohnungen gibt es eine starke Nachfrage, die derzeit schon nicht gedeckt werden kann. Würde für eine Zielgruppe (z.B. im GMS) das Wohnungskontingent derartig erhöht werden, steht eine Reduktion der Wohnraumangebote an anderer Stelle zu befürchten. Die städtischen Kooperationspartner sehen jedoch eine maßvolle bzw. quotale Anpassung der bisherigen Angebotsumfänge an den laufenden Bestandszuwachs als möglich an.

Grundsätzlich wäre bei einer deutlichen Ausweitung des GMS-Angebotsumfangs auch zu prüfen, ob bei einer Quotenerhöhung auch in den Fachstellen der Bezirksämter personell aufgestockt werden müsste.

Einige Teilnehmer berichten, dass das GMS in den 90ziger Jahren als „Segment 2000“ gestartet ist und es sich vielleicht anbietet, diese Anzahl erneut als Ziel zu formulieren. Neben der Erhöhung bestehender Kontingente wäre dafür auch die Gewinnung neuer Partner notwendig. Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales hat in einer Schriftlichen Anfrage (Drucksache 17 / 14 618) vom 25. September 2014 berichtet, dass der Vermittlungsbedarf im GMS seit Juli 2013 „relativ konstant bei ca. 1.950 Haushalten“ liegt.

Die Teilnehmer berichten weiter, dass eine Verschiebung der Nachfrage dahingehend zu beobachten ist, dass zunehmend mehr Personen, die von Wohnungslosigkeit aufgrund der veränderten Marktsituation und Schwierigkeiten im bestehenden Mietverhältnis bedroht sind, eine Wohnung im GMS nachfragen.

Es wird gemeinsam festgehalten, dass eine Ausweitung des Marktsegments unter den v. g. Rahmenbedingungen auf 2.000 Wohnungen geprüft werden sollte. Erst wenn dies möglich scheint, sollte ein Vertragsentwurf möglichst bis Herbst 2015 erstellt werden. Ein geänderter Kooperationsvertrag muss dann auch durch die zuständigen Verwaltungen und alle Bezirksämter unterzeichnet werden.

TOP 5: Akquisitionsansätze

Der Kauf von Bindungen wurde zwischenzeitlich näher untersucht und es stellte sich heraus, dass aufgrund struktureller Unterschiede zum bisherigen GMS-Vergabeverfahren ein Bindungskauf wohl keine weiterzuerfolgende Lösungsmöglichkeit darstellt.

Etwaige Prämien zur Gewinnung von neuen Vertragspartnern sind ebenfalls zwar denkbar, gefährden aber die Gleichbehandlung aller Kooperationspartner.

Unter Umständen wäre es sinnvoll, die Beteiligung der Kooperationspartner am GMS als besondere soziale Leistung mit einem „Logo“ o.ä. zu koppeln, was die Wohnungsunternehmen dann für die Eigendarstellung positiv nutzen können.

Herr Braun (Bezirksamt Neukölln) weist nochmals auf ein Modell in Neukölln in einem Seniorenwohnhaus hin (siehe Protokoll vom 19. November 2014).

Neben den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird vorgeschlagen, die Berlinovo (Arwobau) zu einer Beteiligung am GMS anzusprechen. Mit der damaligen Arwobau gab es zu Vertragsbeginn des Kooperationsvertrages „Wohnungen für Flüchtlinge“ bereits Kontakt. Die Verhandlungen gestalteten sich allerdings sehr schwierig, da die Miete nicht klar definiert werden konnte (Betriebskosten, möblierte Apartments). Des Weiteren sollte der Kontakt mit der GAGFAH und der Deutschen Wohnen / GSW ausgebaut werden.

Für die Wohnungsunternehmen könnte hilfreich sein, über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern und den Freien Trägern zu informieren. Herr Braun (Bezirksamt Neukölln) bietet eine Informationsveranstaltung in Verbindung mit der Diakonie bezüglich der Betreuung des Personenkreises an. Der Weg über die Bezirke wäre insofern sinnvoll, da die Wohnungsunternehmen eher vor Ort durch die konkreten bezirklichen Ansprechpartner informiert werden sollten (z.B. im Rahmen eines neu zu unterzeichnenden Kooperationsvertrages).

Die Einbindung von Genossenschaften ist nach wie vor schwierig. In Lichtenberg soll es ein Fallbeispiel mit „Probewohnen“ geben. Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales wird den dortigen Sozialstadtrat kontaktieren und nachfragen, ob mit den dortigen Genossenschaften über das GMS schon einmal gesprochen wurde bzw. ob man sich dort weiterführende Vermittlungsgespräche vorstellen kann. Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen, die bislang ein gewisses Hemmnis darstellten, sollte mit der neuen AV Wohnen keine Hürde mehr darstellen.

TOP 6: Aufstellung des Steuerungsausschusses

- **Aktualisierung des Kooperationsvertrages „Geschütztes Marktsegment (neue Mitglieder, Entwurf neue Geschäftsordnung)**
- **Darstellung und Zustimmung**

Der Kooperationsvertrag sowie die Geschäftsordnung sollen nach Möglichkeit bis zum Jahresende 2015 überarbeitet werden. Der Entwurf wird allen Mitgliedern vorab zur Kenntnis gegeben und in der nächsten Steuerungssitzung erörtert.

Eckpunkte aus der bisherigen Diskussion:

- Quotenerhöhung auf 2.000 Wohnungen
- Steuerungsausschuss soll auf alle Wohnungsunternehmen (Kooperationspartner) und die beiden zuständigen Senatsverwaltungen ausgeweitet werden
- Integration der bislang separaten Geschäftsordnung
- Anpassung/Aktualisierung einzelner Formulierungen und der Möglichkeiten neue Mitglieder zu gewinnen bzw. aufzunehmen

Der bisherige Internetauftritt des Geschützten Marktsegments sollte auf der Internetseite des LAGeSo besser dargestellt und dokumentiert werden. Hier sollte ergänzend ggf. über Jahresberichte, Erfahrungen, Infoveranstaltungen etc. berichtet werden.

TOP 7: Bericht der ZeKo zum Erfüllungsstand „Wohnungen für Flüchtlinge“

Angebotsstand/Bedarf:

Am 29.4.2015 lag der Angebotsstand bei insgesamt 128 Wohnungen (45 Angebote für Einpersonenhaushalte und 83 für Mehrpersonenhaushalte). Davon sind 76 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert. Dies ergibt einen Jahresrückstand von 53%.

Der Bedarf (Registrierung bei EJF) liegt bei insgesamt 1.698 Haushalten, davon 946 Einpersonenhaushalte und 752 Mehrpersonenhaushalte).

Kostenerstattungen:

5 Anträge auf Kostenerstattung liegen vor. Bei diesen Fällen handelt es sich um aufenthaltsbeendende Maßnahmen.

Frau Brinck (EJF) berichtet, dass neben dem Projekt „Wohnungen für Flüchtlinge“ 77 Asylbewerber/-innen eigenständig Wohnraum angemietet haben. Die Beratungsstelle ist allerdings nur für den Personenkreis zuständig, der sich im Leistungsbezug des LAGeSo befindet, also im Besitz einer Aufenthaltsgestattung ist. Es werden vermehrt Flüchtlinge an EJF verwiesen, die bereits eine Aufenthaltserlaubnis oder Duldung besitzen. Dies bedeutet, dass in diesen Fällen die Bezirksamter bzw. JobCenter zuständig sind.

TOP 8: Sonstiges

Die ZeKo bittet um Bereinigung des rechnerisch ermittelten Verpflichtungsumfangs „Wohnungen für Flüchtlinge“. Vertraglich vereinbart sind 275 Wohnungen, in der quotalen Verteilung werden durch Rundungsdifferenzen aber nur 274 Wohnungen ausgewiesen. Dies führt bei schriftlichen Anfragen zu Verwirrungen und Nachfragen. Eine Bereinigung ist jedoch nur als Vertragsänderung möglich, sodass eine entsprechende Vertragsanpassung oder eine Anpassung der unternehmensbezogenen Werte zu prüfen wäre.

Zum 1.1.2015 ist der private Wohnungsanbieter Mähren Liegenschaften dem Kooperationsvertrag beigetreten. Der Verpflichtungsumfang liegt zwar nur bei 4 Wohnungen, jedoch wurden in den letzten 5 Jahren weitaus mehr Wohnungen angeboten.

Die ZeKo informiert über die Aufhebung der AV Wohnen AsylbLG. Hierzu wird noch eine Mitteilung an die Kooperationspartner erfolgen.

Der nächste Sitzungstermin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

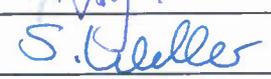
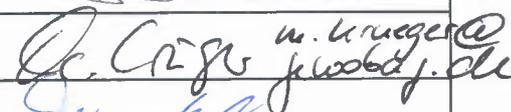
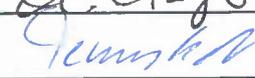
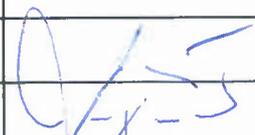
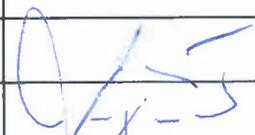
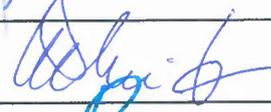
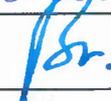
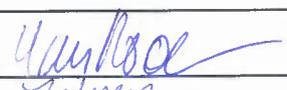
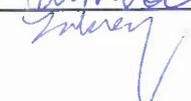
Berlin, 29. April 2015

Für das Protokoll:
gez. Gabriele Thiel

Anlagen:
Teilnehmerliste
Schriftliche Anfrage Drucksache 17/14618

Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin - Referat II B -
Geschäftsstelle des Steuerungsausschusses des
Geschützten Marktsegments / Wohnungen für Flüchtlinge

Anwesenheitsliste
der 28. Sitzung des Steuerungsausschusses
am 29.4.2015

Mitglieder	Vertretende Behörde/WU	Unterschrift / E-Mail
Herr Hilgenfeld (Vorsitz)	BBU	
Frau Weller	Diakonisches Werk	
Herr Kroczeck	GSW in Vertretung Fr. Brandt	
Herr Günther Frau Michaela Unger	Gewobag	 m. Krueger@ gewobag.de
Frau Tennstedt	GESOBAU	
Frau Haufe	WBM	
Frau Himburg	WBM	
Herr Wagner	HOWOGE	
Herr Schütze	STADT UND LAND	
Herr Braun	BA Neukölln	
Frau Reich Hille-Neumann	BA Lichtenberg	
Frau Schumann	BA Spandau	
Frau Naumann	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	entschuldigt
Frau van Dooren	SenGesSoz II B 24	
Frau Lafberg	senGesSoz	
Frau Brinck	EJF	
Frau Bahns	LAGeSo II B 5101	
Frau Thiel	LAGeSo II B 5102	
Frau Karol	LAGeSo II B 5103	