



**- Steuerungs Ausschuss -**

14.10.2015

**! Meinungsumfrage !**  
**Geschütztes Marktsegment**



---

## Themengebiete der Umfrage

**I. Angebotsumfang / Wohnungsanzahl / Quote**

**II. Verwaltung / Prozessabläufe / Umsetzung**

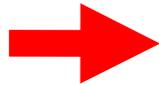
**III. Mietvertragsbeendigung, Nachwirkungen, KE-Anträge**

**IV. Steuerungsausschuss, Dokumentation**

**V. Zusammenarbeit Wohnungsunternehmen & Bezirke**

**VI. Sonstiges**

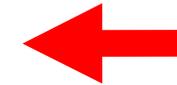
## Ziel der Umfrage



**Stimmungsbild zum  
Kooperationsvertrag**

**Identifizierung von  
Verfahrensschwierigkeiten**

**Ableitung von  
Optimierungsmöglichkeiten**



---

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/Wohnungsanzahl/Quote

1. Welchen Bedarf sehen Sie für die Zielgruppen des GMS? Werden zukünftig mehr Wohnungen im GMS benötigt?

Aufgrund des steigenden Bedarfs sehen **alle** Wohnungsunternehmen (*außer einem*) einen dringenden Mehrbedarf an Marktsegment-Wohnungen!!!

(Vgl. Bedarf Oktober 2015: Gesamt 1924, 1 PHH 1171, MPHH 753)

**! Aber !**

Jährlich vereinbarte Quoten schwierig zu erfüllen & den Bedarf zu decken

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

2. Welchen Eindruck haben Sie bezüglich der Zugangsvoraussetzungen bei der Antragsaufnahme? Stärkere Eingrenzungen notwendig?

ja	nein
6	2

Begründung:

Ablehnungsgründe der Bewerber/innen lassen oftmals keine Wohnungsnot erkennen/nachvollziehen (zu klein, kein Balkon, etc.)

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

3. Sollte das Marktsegment für weitere Zielgruppen geöffnet werden?

ja	nein
2	6



Alleinerziehende, werdende Mütter  
Junge Menschen  
Psychisch Kranke



Bedarfsdeckung der jetzigen Zielgruppe schon schwer  
zu erfüllen

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

4. Sehen Sie das Erreichen der Quoten zukünftig als gefährdet an?

ja	nein
6	2

Wenn ja, warum?

- Angespannter Wohnungsmarkt (insb. bei 1-Personenhaushalten)
- Angemessenheit der AV-Wohnen (ehem. WAV) engen das Angebot an zusätzlichen Wohnungen ein
- Weitere Verpflichtungen anderer Bedarfsgruppen (Studenten, Flüchtlinge, etc.)
- Stetig sinkende Fluktuationsrate

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

5. Welche Möglichkeiten sehen Sie, um neue Angebote/Wohnungen für die Vergabe im GMS zu gewinnen?



momentan keine



Zulassung von mehr als 10% - Überschreitung



Einführung einer verbindlichen Haftpflichtversicherung

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

6. Welche Möglichkeiten sehen Sie, um weitere Wohnungsanbieter für die Vergabe im GMS zu gewinnen?

- ➡ keine bis kaum Möglichkeiten aufgrund der Marktentwicklung
- ➡ große, private Wohnungsunternehmen u. Genossenschaften anwerben
- ➡ Anfangsrenovierungen/Schaffung finanzieller Anreize
- ➡ höhere Sicherheiten bei auftretenden Rückständen
- ➡ Garantie, dass Mieten pünktlich fließen

## Auswertung der Umfrage

### I. Angebotsumfang/ Wohnungsanzahl/ Quote

7. Gibt es für die Versorgung räumliche Schwerpunkte, die stärker berücksichtigt werden sollten?

Ja	nein	enthalten
2	4	2



- Innerhalb des S-Bahn-Ringes
- Beachtung der Berliner Durchmischung

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

1. Welchen Eindruck haben Sie insgesamt vom Vergabeverfahren im GMS?

<b>sinnvoll</b>	<b>praktikabel</b>	<b>aufwändig</b>	<b>kompliziert</b>
	<b>5</b>	<b>2</b>	

1 x Enthaltung

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

#### 1.1 Welche Abläufe/Verfahren würden Sie verändern?

-  Keine -> hat sich bewährt
-  Verbesserung u. Verlängerung der Betreuungszeit
-  Betreuung beim Abschluss von Versorgerverträgen
-  Schnellere und einfachere Kommunikation per Email
-  Bessere Kommunikation zwischen den Bezirken bei Wohnortwechsel

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

2. Wie lange dauert in der Regel die Vermittlung in eigenen Wohnraum? Kann dies beschleunigt werden?

 i.d.R. zwischen 6-8 Wochen

Unterschiede zw. GMS & interner Vermietung?

7 x keine erheblichen Unterschiede

1 x kürzere Durchlaufzeiten bei interner Vermietung

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

#### 3. Ablehnungsgründe eines Vermittlungsberechtigten?



## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

4. Sind Beschwerden seitens der Nachbarschaft über Marktsegmentberechtigte bekannt?

Ja	Nein
3	5



- Ruhestörung
- Alkohol- und Drogenkonsum
- Geruch

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

5. Schätzen Sie M-Berechtigte als ausreichend eigenständig wohnfähig ein?

Ja	Nein
7	1

## Auswertung der Umfrage

### II. Verwaltung/ Prozessabläufe/ Umsetzung

6. Bekommen die GMS-Mieter in Problemsituationen etc. Ihrerseits Hilfen/Ansprechpartner an die Seite gestellt? Welcher Art und wie sieht diese Unterstützung aus?

Unterstützung durch vorhandenes Sozialmanagement:

-  Sozialberatung
-  Nachbarschafts- und Konfliktberatung
-  Mietschuldnerberatung
-  Quartierbetreuer als Ansprechpartner

## Auswertung der Umfrage

### III. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

1. Wie schätzen Sie die durchschnittliche Verweildauer in den vermittelten Wohnungen ein?

Unterschiedliche Einschätzung der Wohnungsunternehmen

 zwischen 3 – 10 Jahre

---

## Auswertung der Umfrage

### **III. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen**

2. Welche Gründe sind Ihnen für Mietvertragsbeendigungen bekannt?

#### Seitens der Mieter:

- fam. Situation/ fam. Gründe/ fam. Veränderungen
- Territoriale Neuorientierung/Wohnortwechsel
- Wohnungsgröße

#### Seitens der Wohnungsunternehmen:

- Zahlungsverzug, Mietrückstände (Hauptgründe)
- Ruhestörung und Sachbeschädigung (Nebengründe)

## Auswertung der Umfrage

### III. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

3. Gibt es Vorschläge/Anregungen zu den bisherigen Sicherungsmitteln und zum Umgang mit MV-Beendigungen oder für neue Sicherungsinstrumente?

Ja	Nein
2	6



- verbindliche Haftpflichtversicherung
- mehr Unterstützung durch die Bezirke

## Auswertung der Umfrage

### III. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

4. Gibt es Vorschläge/Anregungen zur Beantragung der Kostenerstattung aus dem Sicherungsfond?

Ja	Nein	Keine Erfahrung
1	6	1



Strenge Prüfung der rechtzeitigen Problemfallmeldung

## Auswertung der Umfrage

### IV. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

1. Der Steuerungsausschuss tagt zweimal jährlich – die Protokolle werden allen Teilnehmern bekannt gemacht. Wie beurteilen Sie die Informationsweitergabe über die Arbeit des Ausschusses?

ausreichend informiert	ungenügend informiert
6	2

## Auswertung der Umfrage

### IV. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

2. Sollten alle beteiligten Wohnungsunternehmen zu den Sitzungen des Steuerungsausschusses eingeladen werden?

Ja	Nein
7	1

## Auswertung der Umfrage

### IV. Mietvertragsbeendigung/ Nachwirkungen/ Folgen

3. Ist die bisherige halbjährliche Dokumentation der ZeKo zum GMS aus Ihrer Sicht ausreichend?

Ja	Nein
7	1

## Auswertung der Umfrage

### V. Kooperation mit den Bezirken

1. Wie gut funktioniert aus Ihrer Erfahrung die ressortübergreifende Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern hinsichtlich der Problemfallmeldungen?

gut/kooperativ	verbesserungsfähig
2	6

## Auswertung der Umfrage

### V. Kooperation mit den Bezirken

2. Werden Sie von den Bezirksämtern über den Sachstand der Problemfallmeldung informiert?

Ja	Nein
3	5

## Auswertung der Umfrage

### V. Kooperation mit den Bezirken

3. Halten Sie die Einführung von einem gemeinsamen Austausch mit den zuständigen Bearbeiter/innen der Bezirke für sinnvoll? Wenn ja, welche Themen erachten Sie für wichtig, wenn es um die Optimierung von Prozessabläufen geht?

Ja	Nein
4	4

#### Themen:

Zahlungsverzug

Störung des Hausfriedens

Betreuung während der Vertragslaufzeit

Einführung von Runden Tischen

## Auswertung der Umfrage

### VI. Sonstiges

#### 1. Hinweise/Anregungen/Wünsche?

- Wohnführerschein
- Präventive Anlaufstellen notwendig (soziale Beratungsstellen)
- „Vielen Dank für die jahrelange konstruktive Zusammenarbeit an die Kolleginnen der ZeKo“  
😊

#### 2. Wünsche seitens der Politik?

- Konkretere Definition der Anspruchsgruppen

---

## Zusammenfassung der Ergebnisse

- ❖ Gesamteindruck: praktikable u. positive Bewertung des GMS
- ❖ Dringender Mehrbedarf an GMS-Wohnungen, aber große Bedenken der bisherigen Quotenerfüllung
- ❖ Stärkere Eingrenzung der Zugangsvoraussetzungen (auch nicht Öffnung/Aufnahme weiterer Zielgruppen)
- ❖ Teilnahme aller Wohnungsunternehmen am Steuerungsausschuss erwünscht
- ❖ Geringe Möglichkeit neue Angebote/Wohnungsanbieter zu gewinnen
- ❖ Zusammenarbeit mit den bezirklichen Fachstellen wird als verbesserungswürdig eingestuft
- ❖ Die Hälfte der Wohnungsunternehmen halten einen gemeinsamen Austausch mit den Fachstellen für sinnvoll

---

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**