

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Clara West (SPD)**

vom 08. Oktober 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Oktober 2014) und **Antwort**

#### **Vermittlung bereitgestellter Wohnungen kommunaler Wohnungsgesellschaften an Flüchtlinge**

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

1. Wie hoch ist der Anteil der Wohnungen, die die kommunalen Wohnungsgesellschaften in Berlin für Flüchtlinge vorzuhalten verpflichtet sind, an deren Gesamtbestand? Bitte genaue Anzahl der Wohnungen nach Bezirken auflisten.

Zu 1.: Die Jahressollquote der von den städtischen Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Wohnungen beträgt insgesamt 274 (124 Einzimmerwohnungen und 150 Mehrzimmerwohnungen).

Degewo AG:	57 Wohnungen
GESOBAU AG:	40 Wohnungen
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH:	58 Wohnungen
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH:	24 Wohnungen
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin:	55 Wohnungen
STADT und LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH:	40 Wohnungen

Das entspricht, bezogen auf den Gesamtbestand der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, einer jährlichen Quote von etwa 0,1 Prozent. Berücksichtigt man, dass die mit Wohnraum versorgten Flüchtlinge in der Regel länger als ein Jahr bleiben, ist die tatsächliche Quote sukzessive ansteigend.

Hinzu kommt, dass sich die Wohnungsbauunternehmen über das Kontingent im Rahmen des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge“ hinaus verpflichtet haben, jährlich im Geschützten Marktsegment 1.350 Wohnungen für wohnungslose oder von der Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen bereitzustellen.

Den Verpflichtungsumfang der einzelnen Kooperationspartner errechnet der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) auf der Grundlage des Eigenwohnungsbestandes. Im Jahr 2014 haben die einzelnen Wohnungsbaugesellschaften nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in folgendem Umfang Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen:

Wohnungen werden berlinweit angeboten. Eine Quotierung nach Bezirken ist nicht vorgesehen.

2. Und wie viele dieser vorgehaltenen Wohnungen wiederum werden tatsächlich von Flüchtlingen, die vom Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) berechtigt sind, diese zu beziehen, bezogen?

Zu 2.: Im Jahr 2014 (bis einschließlich September) wurden 243 Wohnungen angeboten (83 Einzimmerwohnungen und 160 Mehrzimmerwohnungen). Davon wurden 202 Mietvertragsabschlüsse dokumentiert.

3. Ist es richtig, dass die Frist, innerhalb derer eine solche vorgehaltene Wohnung von dazu berechtigten Personen angemietet werden muss, in der Vergangenheit in einigen Fällen von den betroffenen Personen nicht eingehalten werden konnte, weil das Genehmigungsverfahren für die Übernahme der Miete durch das LaGeSo zu lange gedauert hatte? Welche Gründe sieht die Senatsverwaltung hierfür ursächlich?

4. Gibt es von Seiten der Senatsverwaltung Bestrebungen, diese Problematik aufzuheben? Etwa durch eine Flexibilisierung der Bereitstellungsfristen?

Zu 3. und 4.: Dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) ist seit dem Inkrafttreten des Kooperationsvertrages „Wohnungen für Flüchtlinge“ am 01.07.2011 kein Fall bekannt geworden, in dem die Dauer der Genehmigungsverfahren für die Übernahme der Miete ursächlich für das Nichtzustandekommen eines Vertrages war.

Die Wohnungen stehen dem LAGeSo nach den Bestimmungen des vorgenannten Kooperationsvertrags für vier Wochen zur Verfügung. Die Mietübernahmen werden von der Leistungsstelle des LAGeSo immer zeitnah ausgestellt.

Vor diesem Hintergrund besteht keine Veranlassung für zusätzliche Maßnahmen.

5. Welche anderen Gründe liegen bei Nichtbesetzung einer vorgehaltenen Wohnung durch anspruchsberechtigte Flüchtlinge vor?

Zu 5.: Die Anzahl der Fälle, in denen Flüchtlinge ein Wohnungsangebot ablehnen, wird statistisch nicht erfasst. Aus der Praxis des LAGeSo ist jedoch bekannt, dass derartige Situationen auftreten.

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.

6. Ist der Senatsverwaltung bekannt, dass sich einige der für Flüchtlinge vorgehaltenen Wohnungen in einem sehr schlechten Zustand befinden? Liegen Mindeststandards vor, die die betreffenden Wohnungen erfüllen müssen?

Zu 6.: Nach § 3 Nummer 7 des Kooperationsvertrages „Wohnungen für Flüchtlinge“ werden Wohnungen ohne ausreichende sanitäre Ausstattung (fehlende Inntoilette, Dusch- oder Badewanne) nicht angeboten. Die Wohnungen müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein.

Angebote Wohnungen, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, werden zurückgewiesen.

7. Ist es richtig, dass die kommunalen Wohnungsgesellschaften die von der Beratungsstelle „Wohnungen für Flüchtlinge – Beratung und Vermittlung“ des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerks (EJF) vorgeschlagenen Bewerber für eine freie Wohnung in einigen Fällen ablehnen und sehr kurzfristig – wenige Tage vor Ablauf der Vorhaltefrist - die Nennung neuer Bewerber verlangen?

8. Was sind die Gründe für eine Ablehnung der vorgeschlagenen Bewerber für eine vorgehaltene Wohnung durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften?

9. Wäre es in einem solchen Falle möglich, die Vorhaltefrist zu verlängern, bis neue geeignete Bewerber gefunden wurden?

Zu 7. bis 9.: Nach den Bestimmungen des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge“ sind die Wohnungsunternehmen berechtigt, den Abschluss eines Mietvertrags abzulehnen, wenn es sich um Gründe handelt, die von der Bewerberin oder dem Bewerber zu vertreten sind.

In der Regel werden die vom Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) vorgeschlagenen Bewerberinnen und Bewerber von den Kooperationspartnern akzeptiert. Allerdings kam es vor, dass Bewerberinnen und Bewerber kurz vor Mietvertragsabschluss die Wohnung ablehnten (vgl. Antwort zu 5.). In diesen Fällen wurden neue Bewerberinnen und Bewerber kurzfristig nachbenannt.

Ferner sind die Wohnungsunternehmen berechtigt, den Abschluss eines Mietvertrages aus Gründen einer ausgewogenen Mieter- und Sozialstruktur abzulehnen (seit Inkrafttreten des Kooperationsvertrages gab es jedoch lediglich eine derartige Ablehnung von Seiten des Wohnungsunternehmens). Das LAGeSo hat in diesen Fällen zweimalig das Recht, binnen fünf Arbeitstagen eine Ersatzmieterin oder einen Ersatzmieter vorzuschlagen.

10. Gibt es Lösungsansätze für die Problematik, dass Wohnungen in einigen Ost-Bezirken (z.B. Marzahn-Hellersdorf) von den Flüchtlingen aus Angst vor fremdenfeindlichen Übergriffen und einem ablehnenden öffentlichen Klima nicht angenommen werden? Wie wird mit diesen Ängsten der Flüchtlinge umgegangen?

Zu 10.: Dem Polizeipräsidenten in Berlin liegen derzeit keine Erkenntnisse vor, wonach in den östlichen Bezirken Berlins ein erhöhtes Risiko für in Mietwohnungen lebende Flüchtlinge besteht, Opfer von rassistisch motivierten Übergriffen zu werden.

Gleichwohl begegnen die zuständigen Stellen diesbezüglichen Sorgen von wohnungssuchenden Flüchtlingen, die auf subjektiven Befürchtungen beruhen, mit Verständnis und Empathie, und bemühen sich, den Wünschen der Betroffenen hinsichtlich der Lage der angestrebten Mietwohnung im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten zu entsprechen.

Allerdings erlauben es die Gegebenheiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt derzeit nicht, auf das Angebot von freien Wohnungen in bestimmten Stadtbezirken oder Stadtteilen grundsätzlich zu verzichten.

11. Was geschieht mit den Wohnungen, die nicht innerhalb der derzeit geltenden Frist an Flüchtlinge vermittelt werden können?

Zu 11.: Wohnungen, für die innerhalb der vertraglich geregelten Fristen keine Berechtigten benannt werden, oder bei denen es innerhalb dieser Fristen aus von den Berechtigten zu vertretenden Gründen zu keinem Vertragsabschluss kommt, ferner Wohnungen auf die das LAGeSo verzichtet, werden auf die vertragliche Verpflichtung der Wohnungsunternehmen angerechnet. Die Wohnungsunternehmen können über diese Wohnungen anderweitig verfügen.

12. Gibt es Bestrebungen der Senatsverwaltung, bei privaten Vermietern vermehrt um die Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge zu werben, um so die zu geringe Zahl an geeigneten Wohnungen vor dem Hintergrund der steigenden Flüchtlingszahlen zu erhöhen?

Zu 12.: Der Senat begrüßt jede private Initiative, die zur Versorgung von Flüchtlingen mit privatem Wohnraum beiträgt.

Allerdings muss es sich dabei um seriöse Angebote handeln, die weder der Vermietung von maroden, nicht gebrauchsfertigen Wohnungen noch dem Mietwucher dienen dürfen.

Daher kommt nur Wohnraum in Betracht, der sich in ordentlichem Zustand befindet und zu einem sozialhilferechtlich angemessenen Mietzins bereitgestellt wird.

Das EJF hat in einer Pressemitteilung vom 01.10.2014 darauf hingewiesen, dass sich Haus- und Wohnungseigentümerinnen und Haus- und Wohnungseigentümer, die an Asylbegehrende vermieten wollen, für Informationen an die Flüchtlingsberatungsstelle des EJF „Wohnungen für Flüchtlinge“, Beratung und Vermittlung, Prüfung der Angebote und Vermittlung von Flüchtlingen, Turmstraße 21, Haus K, in 10559 Berlin oder telefonisch unter 030-873652, mit elektronischer Post an „wohnungen-fuer-fluechtlinge.at.ejf.de“ wenden können.

13. Wie steht der Senat zu der Forderung nach einem Runden Tisch „Wohnungen für Flüchtlinge“ auf Landesebene, an dem sich das Land Berlin, die Bezirksämter sowie die Wohnungsbaugesellschaften beteiligen sollten?

Zu 13.: Mit der Beauftragung des EJF für die Vermittlung von privatem Wohnraum an Flüchtlinge konnte die Effektivität bei der Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnungen nochmals deutlich gesteigert werden: So konnten trotz der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt von Januar bis September 2014 bereits 917 Personen in Wohnungen untergebracht werden; im gesamten Jahr 2013 waren es noch 787 Personen.

Hinzu kommt, dass die städtischen Wohnungsunternehmen ein weiteres jährliches Kontingent von annähernd 1.400 Wohnungen für wohnungslose deutsche und ausländische Menschen bereitstellen.

Im Übrigen ist auf den zweimal jährlich tagenden Steuerungsausschuss für die Wohnungssegmente „Geschütztes Marktsegment“ und „Wohnungen für Flüchtlinge“ hinzuweisen. Mitglieder in diesem Ausschuss sind neben dem LAGeSo die Wohnungswirtschaft, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, das Diakonische Werk Berlin-Brandenburg und der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Die Bezirksämter von Berlin sind für das Geschützte Marktsegment im Steuerungsausschuss vertreten.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die Gegebenheiten auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass einerseits der verfügbare Bestand an freien Wohnungen, die für Flüchtlinge und Asylbegehrende in Betracht kommen, bereits weitgehend ausgeschöpft wird, und andererseits die maßgebenden Akteure bereits in einem adäquaten Gremium vertreten sind. Die (zusätzliche) Einrichtung eines „Runden Tisches“ im Sinne der Fragestellung würde für alle Beteiligten administrativen Mehraufwand verursachen, ohne zugleich eine erkennbare Perspektive für eine signifikante Erhöhung der Anzahl von Wohnungsvermittlungen für Flüchtlinge zu versprechen.

14. Ist es geplant, die bisher sehr gut anlaufende Arbeit der Beratungsstelle „Wohnungen für Flüchtlinge“ beim EJF auszuweiten, indem man deren Zuständigkeit erweitert und auch den Flüchtlingen, die nicht über das LaGeSo bezugsberechtigt sind - weil sie beim Jobcenter oder den Bezirksämtern angemeldet sind – durch die Beratungsstelle bei der Wohnungssuche Unterstützung zukommen zu lassen? Oder ist hier eine eigene, vergleichbare Beratungsstelle innerhalb der Bezirksämter angedacht?

Zu 14.: Beim EJF sind Überlegungen anhängig, eine Beratungsstelle für Flüchtlinge auch in den Bezirken einzurichten. Konkrete Pläne dazu gibt es aber noch nicht.

15. Welche weiteren Lösungsstrategien werden angedacht, um dem sich verschärfenden Problem der Wohnungssuche bzw. Wohnungslosigkeit von Flüchtlingen zu begegnen?

Zu 15.: Die Deckung des Bedarfs an Unterkunft nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) durch Übernahme der Kosten für eine Mietwohnung wurde Flüchtlingen in Berlin früher als in vielen anderen Bundesländern ermöglicht. Zudem wurde die Wohnungsvermietung durch erleichterte Voraussetzungen für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für diese Personengruppe begünstigt. Mit Stand 31.12.2013 verfügten bereits etwa 43 Prozent aller Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG in Berlin über eine Mietwohnung.

Um die Versorgung von Flüchtlingen mit privatem Wohnraum darüber hinaus zu fördern, müssen vorrangig die maßgebenden Rahmenbedingungen verbessert werden. Dies betrifft insbesondere die Situation auf dem Wohnungsmarkt und das Verhältnis zwischen Nachfragen und Angebot an preiswerten Mietwohnungen. Denn ausweislich des von der Investitionsbank Berlin (IBB) veröffentlichten Wohnungsmarktberichts 2013 weist der empirica-Leerstandsindex für den marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau in Berlin für das Jahr 2012 eine Quote von lediglich zwei Prozent aus. Hinzu kommt, dass insbesondere sozialhilferechtlich angemessener Wohnraum neben Flüchtlingen auch von gleichberechtigten Personengruppen - wie etwa Begünstigte im Geschützten Marktsegment, volljährige Jugendliche aus betreuten Einrichtungen, minderjährige unbegleitete Flüchtlinge aus der Jugendhilfe, Studentinnen und Studenten, psychisch Kranke, Bezieherinnen und Bezieher von Grundsicherung für Arbeitslose nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II), Wohnungslose – stark nachgefragt wird.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Senat das primäre Ziel, der Verknappung von Wohnraum entgegenzuwirken. So soll im Rahmen des im September 2012 abgeschlossenen „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ der Wohnungsbestand bis 2016 um mindestens 30.000 Wohnungen erhöht werden. Hierdurch und durch ergänzende Maßnahmen soll insbesondere für einkommensschwache Haushalte die Angebotslage auf dem Wohnungsmarkt verbessert werden. Der Senat geht davon aus, dass hiervon auch die Vermittlung von Mietwohnungen an Flüchtlinge profitieren wird.

Begleitend hierzu muss allerdings die Bereitstellung einer angemessenen Unterkunft für alle in Berlin aufgenommenen Flüchtlinge gewährleistet werden. Daher bemüht sich das zuständige Landesamt intensiv um die Akquise zusätzlicher Kapazitäten in Gemeinschaftsunterkünften.

Berlin, den 31. Oktober 2014

In Vertretung

Dirk Gerstle

---

Senatsverwaltung für  
Gesundheit und Soziales

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Nov. 2014)