

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger und Taylan Kurt (GRÜNE)

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juli 2022)

zum Thema:

Wohnungsvermittlung im Geschützten Marktsegment – Bilanz und Herausforderungen

und **Antwort** vom 20. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2022)

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger und Herrn Abgeordneten Taylan Kurt (GRÜNE)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/12 447

vom 04. Juli 2022

über Wohnungsvermittlung im Geschützten Marktsegment – Bilanz und Herausforderungen

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

1. Mit welchen Wohnungsunternehmen bzw. Vermieter*innen wurden bisher Kooperationen zum Geschützten Marktsegment abgeschlossen und wie viele Wohnungen werden darüber bereitgestellt (bitte aufschlüsseln nach den einzelnen Anbietern)?

Zu 1.: Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Quotenerfüllung im Jahr 2021

Vermieter	Quote 1-Zimmer Wohnungen	Erfüllung	Quote Mehrzimmer- wohnungen	Erfüllung	Gesamt	Erfüllung
Degewo	196	145	45	92	241	237
GESOBAU	135	106	31	44	166	150
GEWOBAG	177	128	40	91	217	219
HOWOGE	189	148	43	62	232	210

Stadt und Land	134	124	31	52	165	176
WBM	83	72	19	31	102	103
Deutsche Wohnen	187	18	43	15	230	33
Vonovia	10	5	5	4	15	9
Moravia Holding GmbH	2	0	2	0	4	0

Für das Jahr 2022 wurden die Quoten mit der Neufassung des Kooperationsvertrages der Nachfragesituation angepasst.

Zum Stand 11.07.2022 stellt sich die Entwicklung der Quotenerfüllung wie nachstehend ersichtlich dar:

Vermieter	Quote 1-Zimmer Wohnungen	Erfüllung	Quote Mehrzimmerwohnungen	Erfüllung	Gesamt	Erfüllung	Laufende Bearbeitung
Degewo	169	83	72	61	241	144	37
GESOBAU	116	80	50	30	166	110	38
GEWOBAG	152	97	66	79	217	176	35
HOWOGE	162	75	70	48	232	123	33
Stadt und Land	115	96	50	32	165	128	28
WBM	71	36	31	19	102	55	4
Deutsche Wohnen	161	4	69	11	230	15	2
Vonovia	10	2	5	6	15	8	2
Moravia Holding GmbH	2	0	2	0	4	0	0

2. Wie viele vermittlungsberechtigte Haushalte sind aktuell in den Bezirken registriert (bitte je nach Bezirk aufschlüsseln)?

Zu 2.: Die Anzahl der vermittlungsberechtigten Haushalte stellt sich per Stichtag 08.07.2022 wie folgt dar (Quelle: Angaben der Bezirke):

Mitte	53
Friedrichshain-Kreuzberg	110
Pankow	30
Charlottenburg-Wilmersdorf	64
Spandau	42
Steglitz-Zehlendorf	62
Tempelhof-Schöneberg	99
Neukölln	93
Treptow-Köpenick	96
Marzahn-Hellersdorf	69
Lichtenberg	42
Reinickendorf	30
Freier Träger asap e. V.	195
Gesamt	985

3. Wie viele Wohnungen wurden seit 2003 im Geschützten Marktsegment vermittelt (bitte nach Jahr, Bezirken und den einzelnen Wohnungsunternehmen bzw. Anbietern aufschlüsseln)?

Zu 3.: Die Entwicklung der Vermittlungen seit 2003 ist in nachstehender Tabelle abgebildet.

2003	694
2004	822
2005	747
2006	677
2007	744
2008	910

2009	1.168
2010	1.062
2011	1.025
2012	1.109
2013	1.114
2014	1.204
2015	1.230
2016	1.304
2017	1.178
2018	1.204
2019	1.269
2020	1.221
2021	1.118

Eine Aufschlüsselung nach Bezirken und den einzelnen Wohnungsunternehmen ist für diesen Zeitraum nicht mehr möglich.

4. Wie stellt sich der Vermittlungsstand seit dem Jahr 2019 dar (bitte aufschlüsseln je Jahr nach zugesagtem Angebot und Anzahl der tatsächlich vermittelten Wohnungen (mit Quotenerfüllung in %)?

Zu 4.:

Jahr	vereinbarte Quote	bereitgestellte Wohnungen	abgeschlossene Mietverträge	Quotenerfüllung in %
2019	1.377	1.272	1.269	92
2020	1.372	1.226	1.221	89
2021	1.372	1.137	1.118	83

5. Mit welchen Maßnahmen wirbt der Senat insbesondere bei den privaten Wohnungsunternehmen, um mehr Wohnungen im Geschützten Marktsegment zu gewinnen?

Zu 5.: Ziel des Senats ist der Ausbau des Geschützten Marktsegments (GMS) auf jährlich 2.500 Wohnungen. Privaten Vermieterinnen und Vermietern kommt bei der Zielerreichung hierbei eine große Bedeutung zu. Der Senat geht davon aus, dass mit dem Geschützten Marktsegment ein Angebot vorhanden ist, welches auch auf einem angespannten Wohnungsmarkt Attraktivität besitzt. Neben der Möglichkeit Wohnungen 20 % über den Angemessenheitskriterien der AV-Wohnen zu vermieten, der Tatsache, dass etwaige Vermögensschäden über einen Sicherungsfonds reguliert werden können und der positiven Sozialprognose für zukünftige Mieterinnen und Mieter, arbeitet der Senat ständig an einer Attraktivitätssteigerung. So konnte mit der Unterzeichnung des neuen Kooperationsvertrages der Verfahrensweg noch einmal deutlich gestrafft werden, so dass Leerstandszeiten wegen Wiedervermietung einer Wohnung erheblich reduziert werden können. Zudem besteht die Möglichkeit für private Vermietende eine gesonderte vertragliche Vereinbarung zu treffen,

um auch diesen einen Zugang zum GMS, insbesondere zur Schadensregulierung zu ermöglichen. Des Weiteren eröffnet der Kooperationsvertrag zwischenzeitlich die Möglichkeit, Ansprüche aus dem Sicherungsfonds bis zu 5 Jahre nach Mietvertragsbeginn geltend zu machen, was eine Erweiterung der Frist um drei Jahre bedeutet. Zudem kann der Sicherungsfonds jetzt auch bei Tod oder eigener Kündigung der Mietenden in Anspruch genommen werden.

Zudem werden bereits sogenannte Mikroappartements privater Vermieterinnen und Vermieter über das GMS vermittelt. Hierbei handelt es sich um Einzimmerwohnungen, die auf kleinem Raum von bis zu 25 Quadratmetern über eine eigene Küche und Bad verfügen und die sozialhilferechtlichen Angemessenheitskriterien für Wohnraum erfüllen. Auch hierin sieht der Senat zukünftig Möglichkeiten die Beteiligung privater Vermieterinnen und Vermieter auszubauen.

Der Senat wirbt unter Hinweis auf die dargestellten Vorteile aktiv bei privaten Vermietenden für eine Beteiligung am Geschützten Marktsegment, wobei in erster Linie Vermietende mit großen Beständen und Interessenverbände die Adressaten sind.

In unterschiedlichen Veranstaltungsformaten und durch diverse Formate der Öffentlichkeitsarbeit wird bei privaten Vermietenden für eine Beteiligung am Geschützten Marktsegment geworben, unter anderem bei den Mitgliedern von Haus und Grund e.V.

Am 20. Juni 2022 haben Senat, Bezirke, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverbände die Vereinbarung zum Bündnis Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Roten Rathaus unterzeichnet. Darin haben die Bündnispartner*innen das Ziel vereinbart, das Geschützte Marktsegment (GMS) bis zum Jahr 2024 auf 2.500 Wohnungen jährlich auszubauen. Der Senat wird in diesem Rahmen gemeinsam mit den beteiligten Akteurinnen und Akteuren zeitnah in Gespräche zur konkreten Umsetzung der Vereinbarung gehen und die Zielerreichung nachhalten.

6. Gibt es Angemessenheitskriterien, die den Zustand der zu vermittelnden Wohnungen festlegen? Wenn ja, welche sind das?
7. Wie wird sichergestellt, dass die vermittelten Wohnungen in einem bezugsfertigen Zustand sind? Gibt es eine Stelle, die die Bewohnbarkeit sicherstellt?

Zu 6. und 7.: Gemäß § 2 Nr. 4 des Kooperationsvertrags „Geschütztes Marktsegment“ bieten die Wohnungsunternehmen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) zum Bezug freie oder freiwerdende Wohnungen frühestens drei Monate vor Anmietung ausschließlich für die Wohnungsversorgung von Marktsegmentberechtigten an. Die Wohnungen müssen den einschlägigen sozialhilferechtlichen Bestimmungen im Land Berlin entsprechen (z. B. der AV-Wohnen in der jeweils gültigen Fassung). Die Wohnungen sind in einem gebrauchsfähigen Zustand, sollten Renovierungsarbeiten (Maler- und Tapezierarbeiten) notwendig sein, sind diese konkret anzugeben.

8. Wie oft und in welcher Höhe wurde seit 2003 durch den Sicherungsfond Entschädigung für entstandene Schäden beantragt (bitte nach einzelnen Unternehmen aufschlüsseln) und in welchem Umfang wurde der Fond in den einzelnen Jahren ausgeschöpft?

Zu 8.: Eine detaillierte Auswertung für den gesamten Zeitraum ist nicht mehr möglich. In 2021 wurde der Sicherungsfonds wie folgt in Anspruch genommen:

Wohnungsunternehmen	beantragte Schäden	Erstattungen gemäß der Regelungen des Kooperationsvertrages	Ausschöpfung in %
HOWOGE	5.319,09 €	2.834,04 €	
Degewo	8.070,85 €	8.079,00 €	
GESOBAU	3.992,66 €	0,- €	
Stadt und Land	6.679,95 €	5.356,32 €	
Gesamt	24.062,55 €	16.269,36 €	8

Die Inanspruchnahme des Sicherungsfonds ab dem Jahr 2008 ist nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Jahr	beantragte Schäden	Erstattungen	Ausschöpfung in %
2008	138.842,52 €	93.503,40 €	49
2009	120.219,34 €	86.745,12 €	45
2010	168.917,69 €	114.520,44 €	60
2011	179.606,32 €	128.800,56 €	67
2012	107.637,98 €	88.924,32 €	46
2013	85.412,19 €	78.160,32 €	40
2014	85.591,24 €	87.826,68 €	46
2015	69.410,79 €	71.150,40 €	37
2016	99.989,24 €	74.368,80 €	39
2017	66.819,68 €	50.205,48 €	26
2018	100.000,27 €	64.691,04 €	34
2019	98.760,58 €	42.732,12 €	22
2020	55.535,47 €	45.626,40 €	24

9. Welche Kriterien müssen Interessierte in den jeweiligen Bezirken erfüllen, um einen sogenannten M-Schein zu bekommen? Werden diese Beantragungen in den Bezirken auch durch die Wohnungsämter bearbeitet

Zu 9.: Eine Marktsegmentberechtigung ist gemäß § 1 Abs. 1 Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ an folgende Kriterien gebunden:

Die Bezirke können die Marktsegmentberechtigung an Personen erteilen, die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können und für die die sämtlichen sozialhilferechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt des bestehenden Mietvertragsverhältnisses

erfolglos ausgeschöpft worden sind oder deren Aufenthalt in ambulanten, stationären und sonstigen betreuenden Einrichtungen, sowie aus der Haft, beendet wird und denen dadurch die Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht; oder die durch das Land Berlin nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz des Landes Berlin (ASOG) in Notunterkünfte eingewiesen wurden, beziehungsweise einen Unterbringungsanspruch haben.

Die Berechtigten müssen mindestens ein Jahr lang ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Berlin haben sowie die jeweils gültigen Bedingungen eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) des Landes Berlin erfüllen.

Für die Erteilung einer Marktsegmentberechtigung sind ausschließlich die Sozialen Wohnhilfen der Bezirke zuständig.

10. Wie hat sich seit 2003 das Antragsvolumen in den einzelnen Bezirken entwickelt?

Zu 10.: Die Erfassung aller Personen, die um eine Aufnahme im Geschützten Marktsegment nachsuchen, erfolgt erst seit 2020. Im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des Geschützten Marktsegments, der Prozessoptimierung und der Verbesserung der Datenlage, war die Erfassung aller Nachfragenden eines der Arbeitspakete des im Mai 2019 im Hauptausschuss vorgestellten Maßnahmenpakets. Die nachstehenden Zahlen beruhen auf Bezirksangaben unter dem Vorbehalt der besonderen pandemischen Rahmenbedingungen.

Jahr	Kontaktaufnahmen gesamt	Antragstellungen	Aufnahmen
2020	4.110	1.802	1.250
2021	5.866	2.234	1.392
2022 Stand 31.05.	1.994	863	679

11. Wie findet die abschließende Auswahl bei mehreren Bewerber*innen statt?

Zu 11.: Bei mehreren Bewerber*innen obliegt die abschließende Auswahl dem wohnungs anbietenden Unternehmen. Jeder Auswahlprozess stellt eine Einzelfallentscheidung dar, die immer unter der Beachtung der Grundsätze der Diskriminierungsfreiheit und der Vorurteilsfreiheit erfolgt.

12. Welche Schritte hat der Senat unternommen oder plant der Senat, um die Anzahl der Wohnungen im Geschützten Marktsegment gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik auf 2.500 Wohnungen zu erhöhen?

13. Wie und bis wann soll das im Rahmen des Wohnungsbündnis anvisierte Ziel von 2.500 Wohnungen jährlich erreicht werden?

14. Plant der Senat Veränderungen an den grundlegenden Rahmenbedingungen des geschützten Marktsegments?

Zu 12., 13. und 14.: Der Senat verfolgt kontinuierlich das Ziel das Geschützte Marktsegment auf 2.500 Wohnungen auszubauen. Neben den zu 5. geschilderten Verbesserungen arbeitet der Senat fortlaufend an einer Optimierung der Verfahrensabläufe. Mit den Partnerinnen und Partnern, sowohl aus der Wohnungswirtschaft, als auch aus den Sozialen Wohnhilfen, werden die Geschäftsprozesse fortlaufend auf Effektivität geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst. Hierbei werden auch die von der Seite der Vermietenden eingebrachten Vorstellungen berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu 5. verwiesen.

Berlin, den 20. Juli 2022

In Vertretung

Alexander F i s c h e r

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales