

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katina Schubert und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 15. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2023)

zum Thema:

**Wohnungen statt Unterkünfte! Welche Art der Unterbringung sichert ein selbstbestimmtes Leben und ist die kostengünstigste?**

und **Antwort** vom 04. Juli 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Juli 2023)

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,  
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

Frau Abgeordnete Katina Schubert und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über  
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15883

vom 15.06.2023

über Wohnungen statt Unterkünfte! Welche Art der Unterbringung sichert ein selbstbestimmtes Leben und ist die kostengünstigste?

---

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

Vorbemerkung der Abgeordneten: Zur besseren Vergleichbarkeit bitten wir um die Darstellung der Kostensätze (Frage 1 bis Frage 3c) in einer gemeinsamen Tabelle.

1. Wie hoch sich die durchschnittlichen monatlichen Kosten bei der bezirklichen Unterbringung von Wohnungslosen nach ASOG für 1 bis 8 Personenhaushalte? (Bitte getrennt nach Größe der Personenhaushalte aufschlüsseln und in Euro als Tagessatz pro Bettenplatz angeben.)
2. Wie hoch sind die durchschnittlichen Kosten bei der Unterbringung in Unterkünften für Geflüchtete für 1 bis 8 Personenhaushalte? (Bitte getrennt nach Größe der Personenhaushalte aufschlüsseln.)
3. Wie hoch sind die Richtwerte gemäß der AV-Wohnen für 1 bis 8 Personenhaushalte? (Bitte getrennt nach Größe der Personenhaushalte aufschlüsseln.)
  - a. Wie hoch sind die Richtwerte inklusive des Aufschlags von bis zu 20% gemäß Nr. 3.4. Abs. 1 der AV Wohnen für 1 bis 8 Personenhaushalte? (Bitte getrennt nach Größe der Personenhaushalte aufschlüsseln.)
  - b. Wie hoch sind die Richtwerte inklusive des Aufschlags von bis zu 50% gemäß Nr. 3.4. Abs. 2 der AV Wohnen für Haushalte ab 5 und bis zu 8 Personen? (Bitte getrennt nach Größe der Personenhaushalte aufschlüsseln.)
  - c. Wie hoch sind die Heizkostengrenzwerte

Zu 1., 2., 3., 3a., 3b. und 3c: Die Beantwortung erfolgt wie gewünscht in Form einer gemeinsamen Tabelle.

	Zu 1.:	Zu 2.:		Zu 3.:	Zu 3a.:	Zu 3b.:	Zu 3c.:
Anzahl Pers.	Tagessatz pro Platz in EUR	Aufnahme-einrichtungen Tagessatz pro Platz in EUR */**	Gemeinschafts-unterkünfte Tagessatz pro Platz in EUR *	Richtwerte gem. der AV-Wohnen pro Monat in EUR	zzgl. 20 % in EUR	zzgl. 50 % in EUR	Heizkosten-grenzwerte pro Jahr in kWh
1	27,25	48,60	30,38	426,00	511,20	639,00	11.900,00
2	54,50	97,20	60,76	515,45	618,54	773,18	15.500,00
3	81,75	145,80	91,14	634,40	761,28	951,60	19.000,00
4	109,00	194,40	121,52	713,70	856,44	1.070,55	21.400,00
5	136,25	243,00	151,90	857,82	1.029,38	1.286,73	24.300,00
6	163,50	291,60	182,28	958,74	1.150,49	1.438,11	27.200,00
7	190,75	340,20	212,66	1.059,66	1.271,59	1.589,49	30.100,00
8	218,00	388,80	243,04	1.160,58	1.392,70	1.740,87	33.000,00

\* Stand: April 2023, inkl. der temporär genutzten AE- und GU-Notunterkünfte (u. a. Hostelanmietungen). Vollkostensätze pro Kopf und Tag; Tagessatz Betreibende inkl. Sozialbetreuung, Tagessatz Sicherheitsdienste, Miete und Investitionskosten.

\*\* In Aufnahmeeinrichtungen inkl. Catering.

3 d. Wann plant der Senat die Anpassung der Kaltmieten-Richtwerte der AV Wohnen aus des am 15.06.2023 veröffentlichten Mietspiegel 2023 für Berlin?

Zu 3d: Die Richtwerte der AV-Wohnen werden aktuell anhand des Mietspiegels überarbeitet, nach Abstimmungen mit den fachlich betroffenen Ressorts werden diese zeitnah in Kraft treten.

4. Wie viele Wohnungen standen zur Vermittlung an Wohnungslose bzw. Geflüchtete in den vergangenen Jahren im Rahmen der Programme Geschütztes Marktsegment (GMS), Wohnen für Geflüchtete (WfF) und Wohnen statt MUF zur Verfügung und wurden erfolgreich vermittelt? (bitte jährlich angeben 2016-2023.)

Zu 4.: Das seit 1993 existierende „Geschützte Marktsegment“ (GMS) hilft Menschen, die z. B. aufgrund von Mietschulden kurz vor der Räumung ihrer Wohnung stehen oder bereits wohnungslos sind und sich auf dem freien Wohnungsmarkt nicht selbst mit Wohnraum versorgen können. Dazu haben Wohnungsunternehmen, die Bezirksämter und das Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin (LAGeSo) einen Kooperationsvertrag geschlossen. Der Kooperationsvertrag verpflichtet die Wohnungsunternehmen, jährlich 1.350 Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die Zentrale Koordinierungsstelle (ZeKo) des LAGeSo erfasst alle anrechenbaren Wohnungsangebote im Rahmen des GMS sowie die tatsächlich vermittelten Wohnungen, bei denen ein Mietvertragsabschluss erfolgte.

Tabelle: Wohnungsvermittlungen an wohnungslose Menschen über das Geschützte Marktsegment 2016-2022

Jahr	Vereinbarte Erfüllungsquote der Wohnungsunternehmen	Anrechenbare Wohnungsangebote	Vermittelte Wohnungen (Mietvertragsabschlüsse)	Quotenerfüllung in Prozent
2016	1.372	1.327	1.304	97
2017	1.377	1.228	1.178	89
2018	1.377	1.214	1.204	88
2019	1.377	1.272	1.269	92
2020	1.377	1.226	1.221	89
2021	1.372	1.137	1.118	83
2022*	1.372*	1.166*	1.136*	85*

\* Für das Jahr 2022 handelt es sich um vorläufige Angaben, da noch Wohnungen in laufender Bearbeitung sind und sich die Werte noch verändern können.

Die Vermittlung von Wohnungen an Geflüchtete erfolgt u. a. über das Programm Wohnen für Flüchtlinge (WfF) durch das Mietsachgebiet im Leistungszentrum des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF). Die Vermittlungszahlen des LAF können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die Anzahl der über das Programm WfF vermittelten Wohnungen wird nicht erfasst. Zahlen für das Jahr 2023 liegen noch nicht vor.

Jahr	Personen	Wohnungen*	davon Personen über WfF
2016	4.160	2.140	490
2017	4.094	2.330	314
2018	2.142	1.296	362
2019	1.984	1.221	303
2020	2.097	1.242	276
2021	1.783	1.067	296
2022	1.233	686	322

\*) angegeben sind Fälle; die Zahl der Fälle ist nicht mit der Zahl der Wohnungen gleichzusetzen. Volljährige Familienangehörige (außer Ehegatt\*innen) werden z.B. als eigener Fall erfasst. Zahl der Wohnungen wird erst mit Jahresabschlussstatistik übermittelt.

Das Modellprojekt „Wohnen statt MUF“ in Marzahn-Hellersdorf hat die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung (SenASGIVA) Ende 2022 gemeinsam mit der GESOBAU AG, der Caritas und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf gestartet. Hierfür haben die GESOBAU AG, das Land Berlin und der Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Frühjahr 2022 einen Kooperationsvertrag geschlossen. Er zielt darauf ab, 225 Menschen mit Fluchtgeschichte in eigenen Wohnraum (Neubau- und Bestandswohnungen der GESOBAU AG) zu vermitteln. Über eine Zuwendung aus Haushaltsmitteln der SenASGIVA ist eine begleitende Beratung und Unterstützung durch einen Trägerverbund aus Caritas und Wuhlegarten e. V. etabliert worden.

Er unterstützt die Menschen mit Fluchtgeschichte dabei, eine passende Wohnung zu finden – von der Besichtigung bis zum Einzug. Sie erhalten Informationen zu allen Themen rund ums Wohnen – von der Anmietung einer Wohnung über Wärme- und Energieversorgung bis hin zu Rundfunkgebühren. Auch im Anschluss werden die Neumieter\*innen begleitet: Regelmäßige Hausbesuche sollen das Ankommen und Einleben über ein Jahr lang in der neuen Umgebung erleichtern. Die Vermittlung wird über den Bezirk gesteuert bzw. deren Kooperationspartner\*innen. Das Projekt ist sehr erfolgreich. Bis zum 01.04.2023 wurden statt der zunächst vereinbarten 250 bereits 257 Menschen mit Wohnraum versorgt.

- 4 a. Wie bewertet der Senat den Bedarf für o.g. Kontingente bzw. Programme zur gezielten Vermittlung Wohnungsloser mit und ohne Fluchthintergrund in Wohnraum?
- 4 b. Wie schätzt der Senat die sozial-, integrations- und wohnungspolitische Wirkung der o.g. Kontingente bzw. Programme ein?

Zu 4a und 4b: Die Programme Geschütztes Marktsegment, Wohnen statt MUF sowie auch Wohnen für Geflüchtete leisten einen wichtigen Beitrag zur Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Berlin. Die Schwierigkeiten bei der Ausweitung der Kontingente zeigt u. a., dass es weiterer Instrumente zur Vermeidung und Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bedarf, die über die Möglichkeiten eines Kooperationsvertrags hinausreichen.

- 4 c. Wie plant der Senat, die Ausweitung des GMS auf 2.500 Wohnungen jährlich umzusetzen?

Zu 4c: Der Senat hat sich in den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 vorgenommen, das Geschützte Marktsegment unter Beteiligung des Wohnungsbündnisses gemeinsam mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen und privaten Akteur\*innen auf 2.500 Wohnungen auszuweiten.

Privaten Vermietenden kommt dabei 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 Prozent 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 Mietende, arbeitet der Senat ständig an einer Attraktivitätssteigerung. So konnte mit der Unterzeichnung des neuen Kooperationsvertrages das Verfahren noch einmal deutlich gestrafft werden, so dass Leerstandszeiten aufgrund der 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 fünf Jahre nach Mietvertragsbeginn geltend zu machen, was eine Erweiterung der bisherigen Frist um drei

Jahre bedeutet. Zudem kann der Sicherungsfonds jetzt auch bei Tod oder eigener Kündigung der Mietenden in Anspruch genommen werden.

Bereits jetzt werden sogenannte Mikroappartements privater Vermietender 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 Vermietender 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 zu adressieren sind.

In unterschiedlichen Veranstaltungsformaten und durch diverse Formate der Öffentlichkeitsarbeit wird bei privaten Vermietenden für eine Beteiligung am Geschützten Marktsegment geworben. 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 Akteur\*innen in Gespräche zur konkreten Umsetzung der Vereinbarung gehen und die Zielerreichung nachhalten.

5. Mit welchen durchschnittlichen, monatlichen Mieteinnahmen pro Quadratmeter kalkulieren die einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen beim Bau von

5 a. modularen Unterkünften für Geflüchtete

Zu 5. und 5a: Der Mustermietvertrag vom November 2018 über Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden zur Nutzung als Unterkünfte für Geflüchtete zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie dem Land Berlin, vertreten durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF), bildet die Grundlage für die objektbezogenen Mietverträge. Der objektbezogene Mietvertrag beinhaltet die jeweiligen Eckdaten und Konditionen sowie detaillierte Anlagen (Baubeschreibung, Betriebsbeschreibung, Übergabeprotokoll, Lageplan, Bauantrag, Muster Einzelwohnungsmietvertrag, Betriebskostenverordnung, Aufstellung einzelner Betriebskosten und Leistungsmatrix).

Diese objektbezogenen Mietverträge werden jeweils nach Zustimmung des Hauptausschusses zwischen den Vertragspartner\*innen (LAF mit LWU) abgeschlossen. Die vereinbarten Miethöhen unterliegen der Vertraulichkeit.

5 b. Unterkünften für Studierende

Zu 5b: Da in den vergangenen Jahren verschiedene Projekte mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Größe und Art des Projekts, Lage und Ausstattung entstanden sind, variieren entsprechend auch die Mietansätze.

5c. geförderten Wohnungen nach dem Fördermodell 1 nach WFB 2022

Zu 5c: Kalkuliert wird mit 6,60 €/m<sup>2</sup> bei einer Fertigstellung in 2022.

5 d. geförderten Wohnungen nach dem Fördermodell 2 nach WFB 2022

Zu 5d: Kalkuliert wird mit 9,00 €/m<sup>2</sup>.

5 e. freifinanzierten Wohnungen auf Basis der aktuell geltenden Kooperationsvereinbarung und etwaiger Ergänzungsvereinbarungen?

Zu 5e: Kalkuliert wird mit 11,50 €/m<sup>2</sup>.

6. Mit welchem durchschnittlichem Finanzierungsaufwand pro Wohnung kalkulieren die landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Bau von freifinanzierten Wohneinheiten?

a. Welcher durchschnittliche Finanzierungsaufwand pro Wohnungen sind den landeseigenen Wohnungsunternehmen für den Bau von freifinanzierten Wohneinheiten in den vergangenen beiden Jahren entstanden?

Zu 6. und 6a: Da sich die Finanzierungskosten insbesondere in den letzten zwei Jahren stark verändert haben, jedes LWU mit spezifizierten Annahmen kalkuliert sowie für jedes Projekt das optimale Verhältnis von Fremdkapital und Eigenkapital genutzt wird, gibt es hierzu keine allgemeinen Ansätze. Dementsprechend werden auch keine tatsächlichen Finanzierungskosten je m<sup>2</sup> Mietfläche ausgewiesen.

6 b. Wie stellen sich die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines Quadratmeter Wohnraum (KGR 200-700) bei den einzelnen landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 dar und inwiefern gab es dabei Unterschiede zwischen geförderten und freifinanzierten Wohnraum?

Zu 6b: Es wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage 19/12103 verwiesen. In der Regel umfassen die Wohnungsbauprojekte geförderten und freifinanzierten Wohnraum zu gleichen Teilen. Daher kann bei den Baukosten nicht zwischen Kosten für geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau unterschieden werden.

7. Wie bewerten Senat und landeseigenen Wohnungsunternehmen die unterschiedlichen Bedarfe und die unterschiedliche Wirtschaftlichkeit beim Bau von modularen Unterkünften für Geflüchtete im Vergleich zu Neubau von geförderten und freifinanzierten Wohnungen?

Zu 7.: Bei den modularen Unterkünften 1.0 und 2.0 wurden unterschiedliche Bedarfe und Ausstattungsstandards vorgegeben. Die in der zweiten Tranche entwickelten modularen Unterkünfte entsprechen in etwa dem Neubau von Wohnungen. Jedes Projekt, unabhängig davon, ob es sich um eine modulare Unterkunft oder Wohnungsbau handelt, weist eine andere Wirtschaftlichkeit auf. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die Größe des Projektes, die Standortbedingungen sowie weitere Vorgaben, die sich aus den Bebauungsvorschriften ableiten lassen.

Berlin, den 04. Juli 2023

In Vertretung

Aziz B o z k u r t

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,  
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung