Willkommenszentrum Berlin

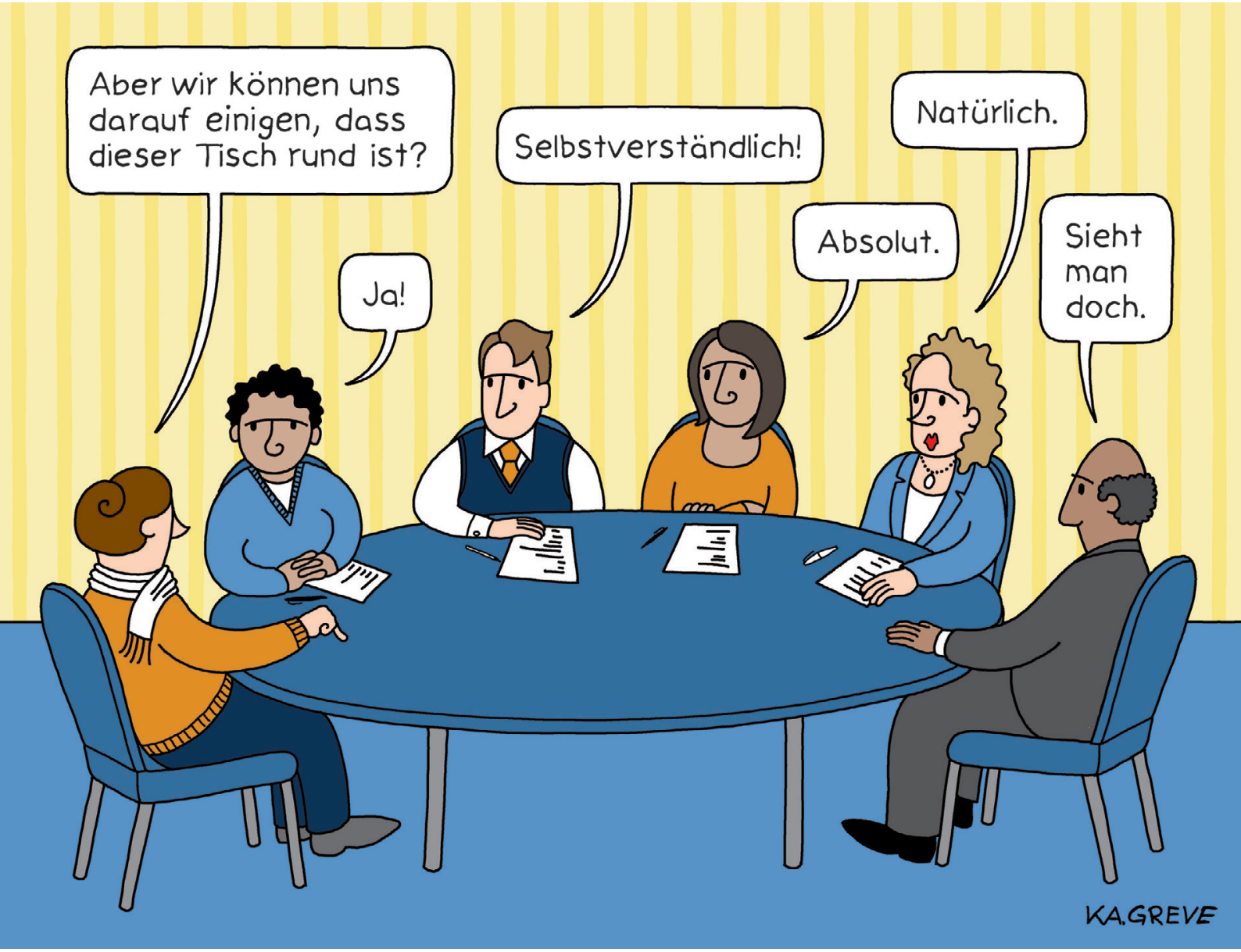
fair mieten fair*wohnen

iw inklusiv wohnen

be Berlin
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

be Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

be Berlin
Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung



FAIR MIETEN - FAIR WOHNEN

Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter

Ergebnisse des Runden Tisches und der Thementische 2018/2019

Impressum

Herausgeber*innen

© 2019

Fair mieten - Fair wohnen. Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

Strategie + Vernetzung
UrbanPlus
Geusenstraße 2
10317 Berlin

Beratung + Begleitung Betroffener
Türkischer Bund in Berlin und Brandenburg
Oranienstr. 53
10969 Berlin

Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales
Oranienstraße 106
10969 Berlin

Willkommenszentrum Berlin
Potsdamer Straße 65
10785 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Redaktion
Dr. Christiane Droste und Fanny Thevissen, Fair mieten - Fair wohnen
Sybill Schulz und Annegret Buchholz, SenIAS, Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement
Nele Allenberg, Willkommenszentrum Berlin
Franziska Essner, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Layout
Diana Mittendorfer und Karoline Biermanski

Satz
Jonas Maria Droste

Titelcartoon
Katharina Greve

Die Fachstelle wird gefördert von:

Senatsverwaltung
für Justiz, Verbraucherschutz
und Antidiskriminierung

be Berlin

Landesstelle
für Gleichbehandlung –
gegen Diskriminierung

GRUßWORT
Staatssekretär für Integration

Daniel Tietze

Abb. 1: Staatssekretärs für Integration, Daniel Tietze (*Foto: SenIAS*)

Geflüchtete Menschen in Wohnungen zu vermitteln, um ihnen eine selbstbestimmte Lebensperspektive und mehr soziale, kulturelle und politische Teilhabe zu ermöglichen, als dies in einer Unterkunft möglich ist, das ist das gemeinsame Ansinnen, das die Teilnehmenden mit dem Runden Tisch verbunden haben.

Im Fokus des Runden Tisches stand die Frage, welche Unterstützung erforderlich ist, damit mehr Vermieter*innen von Wohnungen geflüchtete Menschen als potentielle und geeignete Mieter*innen ansehen und ihre Lebenssituation nachvollziehen können. So ist ein zentrales Ergebnis des Runden Tisches die Einrichtung einer Unterstützungsstruktur für Wohnmietberatung, die als Pilotprojekt dazu beitragen soll, dass die Lebensumstände der Geflüchteten berücksichtigt, aber auch Fragen der Vermieter*innen zum Asylverfahren und zu den unterschiedlichen Aufenthaltsgewährungen beantwortet werden. Unser Ziel ist es, die noch bestehenden Hürden zur Schaffung selbstbestimmten Wohnraums für Menschen mit Fluchthintergrund abzubauen.

Im Jahr 2019 konnten durch das Mietsachgebiet des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) insgesamt 1.984 Geflüchtete in Wohnungen vermittelt werden. Viele dieser Wohnungen konnten erst durch den Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge“ von den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Auch konnten durch die Anpassung der Ausführungsvorschrift Wohnen für Menschen in sozial betreuten Unterkünften mehr Menschen, unabhängig ihres Hintergrundes, in eigenen Wohnraum vermittelt werden. Trotz dieser vielen Fortschritte ist der Handlungsbedarf enorm.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin, insbesondere bei kostengünstigen Wohnungen, besteht vor allem für Geflüchtete eine starke Konkurrenz zu anderen Bedarfsgruppen. Daher lebten im Jahr 2019 immer noch ungefähr 10.000 Menschen in Flüchtlingsunterkünften, obwohl ihre Asylverfahren bereits abgeschlossen waren. Diesen Menschen, deren Wohnverpflichtung in einer Aufnahmeeinrichtung längst aufgehoben ist, dennoch ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, ist ein zentrales Ziel und eine Herausforderung zugleich.

Der Runde Tisch hat für die beschriebenen Zielsetzungen sehr viele Informationen und Vorschläge geliefert. Bei der Entwicklung und Umsetzung der Konzepte kann auf die gute Vernetzung von Entscheidungsträger*innen sowie Multiplikator*innen zurückgegriffen werden.

Ich möchte daher allen Teilnehmenden am Runden Tisch Wohnen für ihr Engagement danken und freue mich, dass die ressortübergreifende Arbeit zukünftig fortgeführt wird.

GRUßWORT
Staatssekretär für Wohnen

Sebastian Scheel

Abb. 2: Staatssekretär für Wohnen, Sebastian Scheel (*Foto: Rico Prauss*)

Eine Wohnung in Berlin zu finden, ist nicht einfach. Der angespannte Wohnungsmarkt führt zu unterschiedlichen Hemmnissen, gerade für geflüchtete Menschen.

Die Aufgabe aller wohnungspolitischen Akteur*innen ist es daher, angemessenes und vor allem bezahlbares Wohnen für alle Berliner*innen zu sichern. Für alle, die hier geboren sind, für alle die hier schon wohnen, die vor kurzem hierhergezogen sind und auch für die schutzsuchenden geflüchteten Menschen in unserem Lande.

Deshalb war es für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auch eine Selbstverständlichkeit sich am Runden Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen", der im Juni 2018 initiiert wurde, zu beteiligen. Im Austausch mit den verschiedensten Akteur*innen der Wohnungswirtschaft, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, sowie der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt; Fair mieten – Fair wohnen wurde dabei herausgestellt, dass der Wohnungsneubau, besonders der Bau leistbarer Wohnungen, eine der wichtigsten Aufgaben des Berliner Senats und eine gemeinsame Herausforderung für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft bleibt.

Beim Neubau leistbarer Wohnungen kommt den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WBG) eine zentrale Rolle zu. Sie haben sich in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" zu einer sozialen Wohnungs- und Mietenpolitik verpflichtet. Das beinhaltet u.a. die Erweiterung des Wohnungsbestands bis Ende 2021 auf 360.000 Wohneinheiten durch Ankauf und Neubau (einschließlich des Wohnungsbestands der berlinovo). Eine wichtige Säule für die Bereitstellung preiswerten Wohnraums sind aber auch die rund 100 Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin. Deshalb fördern wir den genossenschaftlichen Neubau und den Erwerb von bestehenden Wohngebäuden durch Genossenschaften.

Die Hälfte der Wohnungen der städtischen WBG wird preis- und belegungsgebunden vermietet, was bereits jetzt einem Großteil der Geflüchteten im Rahmen eines Wohnberechtigungsscheins den Zugang zu eigenem Wohnraum ermöglicht. Als einen weiteren wichtigen Baustein zur Versorgung mit Wohnraum für Geflüchtete sehe ich zudem das größere Engagement privater Vermieter*innen.

Veranstaltungen wie der Runde Tisch mit seinen Folgeveranstaltungen sind ein guter Weg, um alle Akteur*innen zu motivieren, an einem Strang zu ziehen, sowie gegenseitiges Verständnis zu schaffen und dadurch auch Lösungen zu produzieren. Darum gilt mein besonderer Dank der Steuerungsrunde und ihren Mitwirkenden. Nun gilt es, angesichts der Herausforderungen nicht nachzulassen.

GRUßWORT

Staatssekretärin für Verbraucherschutz und Antidiskriminierung

Margit Gottstein

Abb. 3: Staatssekretärin für Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Margit Gottstein (*Foto: SenJustVA*)

Wohnen ist als Grundrecht von maßgeblicher Bedeutung für eine gelingende Integration. Eine Diskriminierung wiegt hier besonders schwer, weil sie Menschen existenziell bedroht und die gesellschaftliche Teilhabe von Menschen erschwert.

Sprachbarrieren, fehlende Kenntnisse zur Wohnungssuche, komplizierte bürokratische Hürden, Vorurteile der Mehrheitsgesellschaft in Bezug auf Herkunft und Religion führen dazu, dass gerade geflüchtete Menschen einem erhöhten Diskriminierungsrisiko ausgesetzt sind. Geflüchtete Frauen, Alleinerziehende, Familien, chronisch Kranke, Menschen mit Behinderungen sowie LSBTI-Geflüchtete sind in einer besonders schwierigen Situation. Die Handlungsbedarfe sind mehr als offensichtlich.

Die nun vorliegende Broschüre zeigt den Prozess und die aus meiner Sicht sehr bemerkenswerten Ergebnisse des Runden Tisches zu „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“ auf. Dieser wurde seitens der von der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung geförderten Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen mit initiiert und moderiert. Dabei gelang es, Vertreter*innen der Senats- und bezirklichen Verwaltungen, der Wohnungswirtschaft und von Initiativen und Projekten zusammenzubringen. Dass in diesem Prozess auch die Wohnungswirtschaft eigene, verbindliche Commitments formuliert hat, ist ausdrücklich zu begrüßen.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Beteiligten des Runden Tisches für ihr Engagement hinsichtlich der konkreten Lösungsansätze, Übereinkünfte und Selbstverpflichtungen bedanken. Nur so und nur gemeinsam kann es gelingen, die Situation im Sinne der Betroffenen zu verbessern.

INHALT
Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter

1. ERGEBNISSE DES RUNDEN TISCHES UND DER ANSCHLIESSENDEN THEMENTISCHE S. 09

2. WOHNRAUMAKQUISE
Willkommenszentrum Berlin S. 19

2.1 ZENTRALE WOHNUNTERSTÜTZUNGSSTRUKTUR S. 20
Willkommenszentrum Berlin

2.2 BEITRAG ZUM THEMA NEUBAUFÖRDERUNG S .20
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

2.3 KONTAKTSTELLE WOHNEN – ANKOMMEN IN DEN EIGENEN VIER WÄNDEN S. 22
Gastbeitrag: Kontaktstelle Wohnen des Zusammen e.V. aus Leipzig

2.4 AKQUISE IM RAHMEN DES PROJEKTS HOUSING FIRST S. 23
Gastbeitrag: Housing First Berlin

3. ZUGÄNGE ZU WOHNRAUM UND WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN S. 29
Fair mieten – Fair wohnen

3.1 GEMEINSAME POSITION DER GEFLÜCHTETEN-INITIATIVEN ZUM WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN S. 31

3.2 BESCHLUSSFASSUNG DER AG GEFLÜCHTETE FÜR DIE SITZUNG DES LANDESBEIRATS FÜR INTEGRATION UND MIGRATION VOM 2. DEZEMBER 2019 S. 36

3.3 POSITION DER SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN ZUM AKTUELLEN STAND DES WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINS S. 38

4. OPTIMIERUNG VON BEHÖRDENPROZESSEN S. 41
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales,
Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement

4.1 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR OPTIMIERUNG VON BEHÖRDENPROZESSEN S. 42

4.2 PERSPEKTIVEN DER FACHBEREICHE SOZIALE WOHNHILFE DER BEZIRKE S. 46

4.3 PERSPEKTIVE DES JOBCENTERS BERLIN-MITTE S. 48

4.4 PERSPEKTIVE DES LAF-MIETSACHGEBIETES S. 48

4.5 PERSPEKTIVE DER INITIATIVEN UND UNTERSTÜTZER*INNEN GEFLÜCHTETER MENSCHEN S. 51

5. VERNETZUNG S. 57
Willkommenszentrum Berlin

5.1 EXISTIERENDE BEZIRKLICHE BERATUNGS- UND UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE S. 57

6. RESÜMEE UND AUSBLICK DER STEUERUNGSRUNDE S. 63

7. FAQS ZUR VERMIETUNG AN PERSONEN IN WOHNUNGSNOTLAGE WIE MENSCHEN MIT FLUCHTERFAHRUNG S. 68
InteraXion

8. ANHANG S. 84

8.1 ERGEBNISSE APPRECIATIVE INQUIRY - ERWARTUNGEN DER TEILNEHMER*INNEN AN DEN RUNDEN TISCH S. 85

8.2 RECHERCHE ZU WEISUNGSLAGE UND VERGABEPRAXIS WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN IN VERSCHIEDENEN BUNDESLÄNDERN S. 88
Flüchtlingsrat Berlin e.V.

8.3 ABSCHIEBUNG UND MIETRECHT VON XENION S. 92
XENION

8.4 AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN ZUR GEWÄHRUNG VON LEISTUNGEN GEMÄSS §22 SGB II & XII S. 93
XENION

8.5 VORLAGE MIETÜBERNAHMESCHEIN FÜR DAS LAF S. 94
XENION

8.6 VERTRETUNGSVOLLMACHT ALS ANHANG FÜR DEN MIETVERTRAG S. 95
XENION

8.7 ECKPUNKTEPAPIER S. 96
Willkommenszentrum Berlin

8.8 § 40 VERWALTUNGSVERFAHRENSGESETZ S. 101
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS S. 102

10. ABBILDUNGSVERZEICHNIS S. 103

WOHNUNGEN FÜR GEFLÜCHTETE

Warum ein Runder Tisch wichtig ist

Im Austausch mit den Betreiber*innen von Flüchtlingsunterkünften und im Kontakt mit den bezirklichen Flüchtlingskoordinator*innen und aktiven Unterstützer*innen seitens der Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement, in vielzähligen Gesprächen der Erstorientierungsberatung im Willkommenszentrum Berlin sowie in der Arbeit der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen wurde uns deutlich, wie essentiell ein privater, geschützter Wohnraum, eine eigene Wohnung für Geflüchtete ist. Das Leben in einer Gemeinschaftsunterkunft stellt für viele Betroffene einen Übergangszustand nach der Flucht dar, der den Prozess der Integration in ihre neue Lebenswelt in Berlin oftmals erschwert.

Als Leiterin der Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, als Koordinatorin der Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Fair mieten – Fair wohnen und als Leiterin des Willkommenszentrums bei der Integrationsbeauftragten haben wir uns, sowohl inspiriert von dem Austausch, den das Projekt Flüchtlinge Willkommen im November 2017 initiiert hatte, als auch von einem Runden Tisch zur Unterbringung Geflüchteter in Hamburg, entschlossen, einen solchen Prozess in Berlin zu initiieren und zu begleiten.

Der im Juni 2018 gestartete Runde Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“ (Runder Tisch) wurde von der Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen moderiert und hat sich mit der Frage beschäftigt, welche Probleme es gibt und welcher Handlungsbedarf daraus folgt, um den Übergang geflüchteter Menschen aus den Unterkünften in Mietwohnungen zu erleichtern und Diskriminierung präventiv entgegen zu wirken. Das Format Runder Tisch, das auf die Entwicklung konkreter politischer und praktischer Lösungsansätze zielt, ist bewusst zur Bearbeitung dieser Fragestellung gewählt worden.

Die beiden Staatssekretäre in ihrer jeweiligen fachlichen Zuständigkeit, Daniel Tietze für Integration und Sebastian Scheel für Wohnen, übernahmen die Federführung des Runden Tisches und setzten darauf, dass Entscheidungsträger*innen mit Sach- und Fachverstand trotz der schwierigen Ausgangslage und der herausforderungsvollen Aufgabe gemeinsam Konzepte und konkrete Lösungsansätze sowie strukturelle Maßnahmenempfehlungen entwickeln können. Margit Gottstein, Staatssekretärin für Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, hat sich mit einem Beitrag zu diskriminierungsfreier Vermietungskultur ebenfalls am Runden Tisch beteiligt und den fachlichen Austausch unterstützt.

Etwa 60 Vertreter*innen relevanter Fachbereiche in den Senats- und bezirklichen Verwaltungen, der Wohnungswirtschaft und von Initiativen und Projekten zur Unterstützung der Wohnraumsuche Geflüchteter wurden eingeladen. Die Perspektiven und Bedürfnisse Geflüchteter – resultierend aus anderen Formaten wie den Dialogveranstaltungen des Integrationsbeauftragten und der Expert*innentalk-Reihe der Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement in 2017/2018 - wurden im Laufe des Prozesses ebenso in die Diskussion ein-

gebracht. Die ersten Resultate des Runden Tisches wurden bereits im März 2019 der Presse und Öffentlichkeit als Ergebnispapier sowie als Commitment mit entsprechenden Maßnahmen vorgestellt.

Wir danken allen, die sich am Fachaustausch des Runden Tisches und der beiden fokussierten Thementische in 2018/2019 beteiligt und ihre Zeit, ihr Wissen und ihre Kreativität eingebracht haben.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungssituation in Berlin mussten und müssen wir feststellen, dass sich die Wohnraumakquise nahezu für alle Ziel- und Altersgruppen der Neuberliner*innen schwierig gestaltet. Insbesondere stehen nicht ausreichend geeignete Wohnungen für geflüchtete Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung. Dieses Defizit kann nur durch eine Beschleunigung des Neubaus unter Berücksichtigung der Bedarfe von einkommensschwachen Berliner*innen behoben werden. Gleichwohl konnten im Rahmen des mehr als einjährigen Dialoges Ideen für einen besseren Zugang Geflüchteter zum regulären Wohnungsmarkt und die Prävention ihrer Diskriminierung im Bereich Wohnen entwickelt und umgesetzt werden.

Mit dieser Broschüre stellen wir nunmehr den gesamten Prozess und die spezifischen Ergebnisse und Empfehlungen aller Akteur*innen vor. Ein ggf. fortführendes Monitoring zur Umsetzung der Commitments und Empfehlungen ist seitens der drei beteiligten Senatsverwaltungen noch zu vereinbaren.

Die Steuerungsrunde:

Abb. 4: Sybill Schulz
(Foto: Privat)

Abb. 5: Christiane Droste
(Foto: M. Heßdörfer)

Abb. 6: Nele Allenberg
(Foto: Don Ho Pham)

ERGEBNISSE DES RUNDEN TISCHES UND DER ANSCHLIESSENDEN THEMENTISCHE

1. Ergebnisse des Runden Tisches und der anschließenden Thementische

Die Teilnehmer*innen des Runden Tisches haben im Verlauf der vier Sitzungen unterschiedliche Beiträge zur Verbesserung der Situation geflüchteter Menschen auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet. So legte der Flüchtlingsrat Berlin eine umfassende Stellungnahme mit 24 konkreten Vorschlägen und Forderungen zur besseren Integration Geflüchteter in den Berliner Wohnungsmarkt vor. Diese wurden im Rahmen der an den Runden Tisch anschließenden Thementische aufgegriffen und finden auch im Rahmen interner Diskussionsprozesse der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS) Berücksichtigung. Je nach Zuständigkeit und Bereichszugehörigkeit erklärten sich die Teilnehmenden dazu bereit, einzelne Forderungen, Fragestellungen oder Maßnahmen, die am Runden Tisch diskutiert wurden, weiter zu verfolgen oder umzusetzen. In der untenstehende Tabelle werden die Commitments aller Beteiligten benannt.

Optimierung von Informationsangeboten, Stärkung von Beratungs-, Begleitungs- und Vermittlungsangeboten für Geflüchtete sowie Vermieter*innen

Akteur*innen	Aufgabe/Commitment	Stand der Umsetzung
SenIAS	Coaching/Mentoring 1:1-Betreuung nach Wohnungsbezug	Einsatz von mobilen Integrationslots*innen im Mietsachgebiet des LAF
Bezirke	Finanzierung bezirklicher Beratungsangebote zur Unterstützung der Wohnungssuche von Geflüchteten /Vermittlung von Wohnraum an Geflüchtete	Siehe Kapitel 5.1
Willkommenszentrum Berlin	Konzeption einer zentralen Anlauf- und Beratungsstelle für Geflüchtete, ehrenamtliche und professionelle Unterstützer*innen und Vermieter*innen Zusammenstellung in den Bezirken aktuell existierender Beratungsangebote (bezirklich, Projekte und Initiativen), zugänglich über eine Online-Plattform Überblick zu behördenunabhängigen Beratungs- und Unterstützungsangeboten für Geflüchtete in den Stadtteilen über Sondermittel im Integrationsfonds	Eine Zentrale Anlauf- und Beratungsstelle wurde im Haushalt bewilligt (siehe Kapitel 3.1). Die Übersicht der Beratungsangebote ist einzusehen auf der Webseite des Willkommenszentrums Berlin.

LAF in Abstimmung mit SenIAS/SenSW/Integrationsbeauftragte/Flüchtlingskoordinator*innen/ Wohnungswirtschaft	Erstellung einer Checkliste für Geflüchtete über benötigte Unterlagen zur Anmietung von Wohnraum Abstimmung zur Erarbeitung einer spezifischen Kommunikationsstruktur zwischen den Leistungsbehörden Einbezug der Zusammenarbeit der Leistungsbehörden in die Themen der Geschäftsprozessoptimierung der Bezirke	Ausführliche Checklisten zum Thema Wohnungssuche finden sich auf den Webseiten des LAF oder des Willkommenszentrum Berlin. Einige Informationen sind auch auf Englisch erhältlich. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf nimmt an fachlich relevanten Gremien zum Thema Wohnen und Geflüchtete teil und bereitet die Informationen für die interne Vernetzung innerhalb des Bezirksamts auf.
InteraXion	Beratungsangebote für Geflüchtete Zusammenstellung FAQ zur Vermietung an Geflüchtete Handreichungen zur Wohnungssuche und Einzug	Die FAQs – Vermieten an Personen in Wohnungsnotlage wie Menschen mit Fluchterfahrung gibt Antworten auf die häufigsten Fragen von Vermieter*innen (siehe Kapitel 7). Weitere Checklisten, Handreichungen und Angebote sind auf der Webseite von InteraXion zugänglich.
BBU	Informationsvermittlung zum Handlungsfeld an die Verbandsmitglieder	Laufende Information zum Thema Wohnen und Geflüchtete aus dem Fachbeirat der Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen, werden im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen der BBU-Foren weitergegeben.
BfW	Wissenstransfer in den Verband	Weitergabe in der Folge des Runden Tischs zusammengestellter Informationen an die Mitglieder des Verbands über einen digitalen Newsletter und in spezifischen Arbeitsgruppen
GESOBAU	Wissenstransfer in das Unternehmen	Informationsvermittlung unternehmensintern und in relevante lokale Netzwerke

AG Wohnen Reinickendorf	Übersetzung der Broschüre Willkommen zu Hause, die geflüchteten und asylsuchenden Menschen in ihrem Ankommen und ihrer Integration in Berlin und im Bezirk unterstützen soll in folgende Sprachen: Arabisch, Französisch, Farsi und Tigrinya, Russisch, Englisch, Rumänisch, Serbokroatisch, Polnisch, Türkisch, Bulgarisch und eventuell in die leichte Sprache	Auf der Webseite des BA Reinickendorf gibt es die Broschüre Willkommen zu Hause in verschiedenen Sprachen zum Herunterladen. Aktualisiert können die Sprachen Bulgarisch, Rumänisch, Polnisch, Serbokroatisch und Türkisch als Print Version beim BA Reinickendorf bestellt werden. Arabisch, Französisch, Persisch und Tigrinya können in der Version von 2017 bestellt werden. Spanisch, Vietnamesisch und leichte Sprache werden im ersten Halbjahr 2020 auch als Druckversion zu Verfügung stehen.
Flüchtlingsrat Berlin e.V.	Laufende Aktualisierung der Informationen zum Thema Wohnen im Ratgeber für Geflüchtete in Berlin	Ratgeber für Geflüchtete, Kapitel 9 Wohnungen für Flüchtlinge (Stand 1.1.2018) Update Kapitel 9.2. Mietobergrenzen nach AV Wohnen Stand 1.1.2019
Steuerungsrunde Runder Tisch	Vertiefung einzelner Themen des Rundentisches über ähnliche Veranstaltungsformate Wissenstransfer	Konzeption und Durchführung von zwei Thementischen zu den Themenschwerpunkten Wohnraumakquise und Optimierung von Behördenprozessen. Weiterleitung vorhandener Leitfäden, Arbeitshilfen, Hausordnungen etc.
Fachstelle Fair mieten - Fair wohnen	Dokumentationsbroschüre des Runden Tisches sowie der Thementische (Bündelung aller im Rahmen des Runden Tisches, sowie der Thementische entstandenen Unterlagen und Informationsmaterialien)	Ein Themenheft mit dem Titel Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter, mit einer Zusammenstellung von Informationsmaterialien wurde mit der vorliegenden Broschüre umgesetzt.
Netzwerk Berlin hilft!	Hosting für Informationsmaterialien-Zusammenstellung	Alle Infos werden unter www.berlin-hilft.com/wohnen gesammelt.

Erleichterung des Zugangs Geflüchteter zum regulären Wohnungsmarkt

Akteur*innen	Aufgabe/Commitment	Stand der Umsetzung
SenIAS	Prozessoptimierung und Transparenz zur Belegung durch spezifische Zielgruppen im GMS	Siehe Zeile 4.
Xenion	Vorschlag für einheitliche Formulare zur Mietkostenübernahme bei LAF/JC Sozialämtern bei Wohnraumanmietung	Entwurf wurde vorgelegt (siehe Anlage 8.5).
SenSW	Prüfauftrag zum WBS auch für Asylbewerber*innen und Geduldete mit längerfristigem Aufenthalt	Die Prüfung zur Öffnung des WBS-Antragsverfahrens für Asylbewerber*innen und Geduldete mit längerfristigem Aufenthalt ist erfolgt. Ergebnis: Es ist bis auf Weiteres keine Öffnung des Verfahrens vorgesehen.
SenSW/SenIAS/BBU	Prozess zur Erweiterung des Geschützen Marktsegments (GMS) und Wohnungen für Flüchtlinge (WfF)	Eine Reform des GMS mit dem Ziel bis auf Weiteres einer Kontingenterhöhung über private Vermieter*innen bedarf - auch wegen der unterschiedlichen Beteiligten - eines deutlich längeren Prozesses als erwartet. Im Rahmen der Geschäftsprozessoptimierung der bezirklichen Wohnhilfen wurde ein einheitlicher Geschäftsprozess für alle Bezirke erarbeitet. Durch das LAGeSo sind verschiedene neue Kostenerstattungsmodelle entwickelt wurden, die derzeit durch die Wohnungswirtschaft geprüft werden. WfF wird verstetigt wie in 2019.

LAF	Prüfung Kosten/Etablierung Ausfallfonds für Mietzahlungen (analog GMS und WfF)	Die Prüfung wurde im zuständigen Fachbereich des LAF eingeleitet. Nach dem bisherigen Sachstand erweist sich die Thematik jedoch als zu komplex um eine abschließende Aussage über die Option eines derartigen Instruments zu treffen. Die Prüfung dauert damit weiterhin an.
SenSW	Prüfauftrag zur aktuellen ggfs. nichteinheitlichen Vergabepraxis des WBS durch die Bezirke; öffentliche Darstellung der Ermessensspielräume der Bezirke	Nach § 40 VwVfG gilt, dass die Behörde ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten hat, wenn sie ermächtigt ist, nach ihrem Ermessen zu handeln (Siehe Anlage 10.8).
Wohnraumversorgung Berlin A.ö.R	Bearbeitung des Themas/der Option Trägerwohnungen für Geflüchtete unter Einbindung der Agentur Inklusiv Wohnen	Das Thema der Trägerwohnungen wird bei der Neufassung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berücksichtigung finden. Zum jetzigen Stand wird die Neufassung voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen sein. Ein Austausch mit der Agentur Inklusiv Wohnen hat bisher noch nicht stattgefunden.
Fachstelle Fair mieten - Fair wohnen	Aufklärung Geflüchteter zu Vertragsabschlüssen/unseriösen Vermittlungsangeboten; mehrsprachige Information durch den Verbraucherschutz: Projektvorschlag an SenJustVA	Eine Anfrage an das Büro von Sts Gottstein (SenJustVA) mit Bitte um Einschätzung, ob die Landesverbraucherzentrale anzufragen wäre, läuft.
Flüchtlingsrat	Zusammenstellung zur Weisungslage und Vergabepraxis des WBS an Geflüchtete in anderen Bundesländern	Bundesweite Recherche zum WBS für Asylbewerber*innen, mit Duldung, mit befristeter Aufenthaltserlaubnis (siehe Anlage 8.2) Eigene Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin zum WBS seit 2006 Brief mit Initiativen zum WBS für Geflüchtete an Senator*Innen Lompscher, Breitenbach, Geisel, IntB Germershausen (siehe Kapitel 3.1) Antwort Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Vonovia	Angebot größerer Wohnungen für geflüchtete Familien an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)	Noch offen
BfW	Kooperationsvertrag mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF), das Immobilienangebote von Mitgliedsunternehmen des BfW annimmt und Mietinteressent*innen mit Fluchthintergrund vorstellt und im Vermietungsfall Ansprechpartner für eine mehrmonatige nachvertragliche Begleitung ist	Im November 2018 ist der Kooperationsvertrag zwischen dem Bezirksamt Mitte und dem EJF ausgelaufen. Damit endete auch die Zusammenarbeit zwischen dem EJF und dem BfW, und damit die Unterbringung von Geflüchteten in Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BfW.

Weiterbildung/Kompetenzbildung

Akteur*innen	Aufgabe/Commitment	Stand der Umsetzung
Fachstelle Fair mieten - Fair wohnen und InteraXion	Weiterbildungsangebot für wohnungswirtschaftliche Verbände/Unternehmen zur Prävention von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und relevantem Wissen zur Vermietung von Wohnraum an Geflüchtete Wissenstransfer zu internationaler Praxis fairen Vermietens	Zusage Vonovia für Inhouse Schulung im Q2 2020 (Abstimmungsprozess zur Durchführung läuft) Die Dokumentationsbroschüre des Fachdialogs „Internationale Praxen von Kulturen fairen Vermietens“ befindet sich in der Erstellung und wird in Q2 2020 veröffentlicht.
Place4Refugees	Fortführung des mehrsprachigen Weiterbildungsangebotes zur Wohnungssuche für Geflüchtete	Läuft weiterhin, Abfrage der Workshops durch Verbände, Institutionen, Unterkünfte, Bezirkliche, Willkommensbüros, etc.
Vonovia	Die Vonovia in Berlin nimmt gern das Angebot der Fachstelle an, unentgeltlich eine eintägige Weiterbildung für Wohnungsunternehmen zum Thema Formen und Folgen von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt/AGG/Praxen fairen Vermietens durchzuführen.	Die Weiterbildung wird im 2. Quartal 2020 in Kooperation mit InteraXion stattfinden.

Interkulturelle Kommunikation

Akteur*innen	Aufgabe/Commitment	Stand der Umsetzung
SenIAS	Austausch mit dem Gemeinde-dolmetschdienst (GDD) zur Ausweitung des GDD-Angebotes für Geflüchtete	Ein Austausch mit dem GDD hat stattgefunden und dieser steht weiterhin zur Verfügung mit Honorardolmetscherdiensten. Zusätzlich wurde die Servicestelle SprInt Berlin als Sprach- und Integrationsmittlung für Berlin gewonnen und somit ausgeweitet, welche kostenlos für registrierte Einrichtungen Dolmetschdienste (face-to-face, Telefon- und Video-dolmetschen) anbieten.
Fachstelle Fair mieten - Fair wohnen	Gutachten zur Rechtssicherheit eines Mietvertrags in einfacher Sprache Zusammenstellung von Angeboten der Nachbarschaftsmediation in den Bezirken	Übersetzung des Mietvertrags in einfache Sprache liegt vor, Rechts-gutachten dazu wird im 1. Quartal 2020 dem Fachbeirat der Fachstelle und dann der Öffentlichkeit vorge-stellt. Zusammenstellung der Angebote für Nachbarschaftsmediation läuft, Fertigstellung in 2.Quartal 2020.
BBU	verbandsinterne Abstimmung zu Pilotver-such „Mehrsprachige Ausfüll- bzw. Infor-mationshilfen“ als Zusatz zum Mietvertrag in (verbindlich) deutscher Sprache	Die landeseigenen Wohnungs-unternehmen stellen vereinzelte Ausfüll- und Informationshilfen in verschiedenen Sprachen auf ihren Webseiten zur Verfügung.

Thementische: Wohnraumakquise und Optimierung von Behördenprozessen

Bei Abschluss des Runden Tisches wurde vereinbart, zwei zentrale und aufgrund der zeitlichen Ressourcen nicht hinreichend behandelte Themen, die Wohnraumakquise und die Gestaltung der Übergänge zwischen den unterschiedlichen zuständigen Leistungsbehörden, im Jahr 2019 im Rahmen von Thementischen zu bearbeiten. Zu diesen haben erneut die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingeladen, mit Unterstützung der Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen.

Thementisch Wohnraumakquise – ein Austauschformat zur Verbesserung der Wohnsituation geflüchteter Menschen

Im Rahmen des Thementisches Wohnraumakquise wurde diskutiert, wie Zugang zu selbstbestimmtem Wohnraum gefunden werden kann und welche Rahmenbedingungen, Kooperationsformen und Unterstützungsleistungen die einzelnen Akteur*innen dafür benötigen. André Moschke von der Programmleitstelle Wohnungsneubauförderung der SenSW stellte die aktuellen Rahmen- und Förderbedingungen des Wohnungsbaus in Berlin sowie die geplanten Änderungen der Wohnungsneubauförderung 2019 vor. Dem folgte eine Präsentation von Eva Klotz des Vereins Zusammen e.V., Träger der Kontaktstelle Wohnen in Leipzig, die Geflüchtete dabei unterstützt, in Leipzig und im Landkreis Leipzig eigenen Wohnraum zu finden und ehrenamtliche Umzugslots*innen vermittelt. Den Abschluss des ersten Teils bildete der Input von Sebastian Böwe, Wohnraumkoordinator des Projekts Housing First Berlin, dessen Ziel es ist, obdachlosen Menschen bedingungslosen Wohnraum zu vermitteln.

Im folgenden Austausch wurde analysiert, wie die Bedürfnisse Geflüchteter in den Wohnraumförderungsbestimmungen abgebildet werden können, wie eine sozial durchmischte Bevölkerungsstruktur in neuen Stadtquartieren erreicht werden kann und welche Voraussetzungen und Ressourcen sowohl bezirkliche Projekte, als auch eine für 2020 geplante zentrale Anlauf- und Beratungsstelle für die erfolgreiche Wohnraumvermittlung Geflüchteter benötigen.

Thementisch Optimierung von Behördenprozessen – Prozesse, Handlungsspielräume und strukturelle Hürden

Im Rahmen des Thementisches Behördenprozesse wurde sowohl aus Perspektive der Initiativen und Unterstützer*innen, als auch aus Perspektive der Behörden eruiert, bei welchen Themen und Prozessen Optimierungsbedarf im Kontext der Wohnraumversorgung geflüchteter Menschen gesehen wird. Der Thementisch verfolgte das Ziel, durch einen intensiven und praxisbasierten Erfahrungsaustausch ein besseres gegenseitiges Verständnis aller beteiligten Akteur*innen zu erlangen und die Vernetzung im Handlungsfeld weiterzuentwickeln. Dazu wurden Vertreter*innen der wichtigsten Behörden eingeladen, die an der Wohnraumversorgung Geflüchteter beteiligt sind: eine Vertreterin der Sozialen Wohnhilfen aus dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, eine

Vertreterin des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten, ein Vertreter des Jobcenters aus dem Bezirk Mitte sowie eine Vertreterin der Initiativen, die Geflüchtete in Berlin bei der Wohnraumsuche unterstützen. Sie stellten die jeweiligen Arbeitsprozesse der Behörden dar und identifizierten im Dialog mit den Teilnehmer*innen zentrale Problempunkte und Reibungsverluste.

In der folgenden Kleingruppenarbeit zu den drei Themenschwerpunkten: Vermietungspraxis, Formulare und Dokumente, Information und Vernetzung, wurde sich auf die Umsetzung bereits existierender Handlungsempfehlungen bzw. auf notwendige Weiterentwicklungen fokussiert. Dabei standen die Erfahrungswerte der Anwesenden im Kontext von Behördenprozessen und -abläufen bei der Wohnraumversorgung Geflüchteter sowie die Benennung von wichtigen Schnittstellen, die verbessert, vereinfacht oder verändert werden müssen, im Vordergrund.

Abb. 7: Erster Runder Tisch (Foto: SenIAS)

WOHNRAUMAKQUISE

2. Wohnraumakquise

Nele Allenberg, Willkommenszentrum Berlin

Ein zentrales Anliegen des Runden Tisches war es, neue Wege zur Gewinnung von Wohnraum für die Gruppe der Geflüchteten zu finden. Das LAF verfügt Dank des Kontingents Wohnungen für Flüchtlinge über Möglichkeiten, Asylsuchende im Asylverfahren, die sich in einer besonderen Härtesituation befinden, in Wohnungen zu vermitteln. Der Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge" sieht vor, dass die sechs Unternehmen der städtischen Wohnungswirtschaft dem LAF (vormals LAGeSo) insgesamt jährlich 275 Wohnungen zur Vermittlung an Asylbegehrende anbieten. Dieses Kontingent wurde allerdings von den Wohnungsunternehmen auf freiwilliger Basis in den zurückliegenden Jahren regelmäßig – z. T. deutlich – überschritten, wie sich aus der folgenden Übersicht ergibt. In der Fünfjahresbilanz 2015 – 2019 wurde statt der vereinbarten 1.375 Wohnungen, 1.839 WfF-Wohnungen zur Verfügung gestellt; das sind rund 34 Prozent mehr Wohnungen als im Vertrag vereinbart.

Jahr	Personen	Wohnungen	Davon WfF
2011	360	180	27
2012	550	285	120
2013	790	370	205
2014	1.300	570	260
2015	2.080	1.000	370
2016	4.160	2.140	490
2017	4.094	2.330	314
2018	2.142	1.296	362

Abb. 8: Zur Verfügung gestellte Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (Quelle: LAF Mietsachgebiet)

Das Angebot gilt nur für Personen, die sich noch im Leistungsbezug des LAF befinden, also für Personen im Asylverfahren. Die Anzahl von anerkannten Geflüchteten, die bereits Jobcenterleistungen beziehen, und trotzdem immer noch in Unterkünften des LAF leben, steigt. Derzeit (Stand September 2019) sind das um die 57 % der Bewohner*innen von LAF Unterkünften (in absoluten Zahlen: 11.910 Personen). Vor allem diese Gruppe benötigt dringend Wohnraum, denn sie wird auf absehbare Zeit in Berlin bleiben.

Der Runde Tisch hat zum Thema Akquise ein Konzept für eine Wohnunterstützungsstelle entwickelt (Kapitel 3.1). Außerdem wurde im Rahmen des Thementisches Akquise das Thema Wohnungsneubau behandelt (Kapitel 3.2). Frau Klotz von der Kontaktstelle Wohnen des Vereins

Zusammen e.V. aus Leipzig stellte ihr Projekt zur Wohnraumakquise vor (Kapitel 3.3).

2.1 Zentrale Wohnunterstützungsstruktur

Nele Allenberg, Willkommenszentrum Berlin

Die zentrale Wohnunterstützungsstruktur (Eckpunktepapier des Runden Tisches siehe Anhang 8.7) soll im Zusammenspiel mit bezirklichen Stellen und bezirklich geförderten Projekten das Potential von privaten Vermieter*innen erschließen, die gern an Geflüchtete vermieten würden, aber die bürokratischen Hürden scheuen. Mittel für die zentrale Anlauf- und Beratungsstelle wurden im Doppelhaushalt 2020/21 bereitgestellt. Von der zunächst angedachten bezirklichen Komponente, die mit der Bereitstellung von Mitteln für Stellen in den Bezirksämtern einhergegangen wäre, sah man vor dem Hintergrund ab, dass das neue Fachstellenkonzept der Sozialen Wohnhilfen der Bezirke die Aufgabe der Akquise explizit vorsieht. Weitere Stellen in diesem Themenfeld hätten zu Doppelstrukturen führen können. Die Förderung und der Ausbau bestehender und neuer unabhängiger Beratungsangebote in den Bezirken zur Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche vor Ort ist aus Sicht der Teilnehmenden des Runden Tisches nach wie vor unerlässlich und erfolgt in einigen Bezirken auch. Diese Stellen werden oftmals durch den Integrationsfonds finanziert, teilweise sind sie auch in die bezirklichen Regelförderungen aufgenommen (siehe tabellarische Übersicht der bezirklichen Beratungsstellen, Kapitel 6.1).

2.2 Beitrag zum Thema Neubauförderung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Seit dem Jahr 2014 fördert das Land Berlin wieder den Wohnungsbau im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Wesentlicher Grund dafür war das Umsteuern des Senats in der Wohnungspolitik vor dem Hintergrund einer immer angespannteren Wohnungsmarktsituation. Innerhalb weniger Jahre hatte sich der Wohnungsmarkt von einem Mieter- zu einem Vermietermarkt entwickelt. Der Leerstand, der die Situation noch im vorangegangenen Jahrzehnt prägte, war weitgehend abgebaut, so dass in der Folge die Mieten stiegen.

Mit der Neubauförderung ist das Ziel verbunden, Haushalte mit geringen Einkommen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die geförderten Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden und können nur gegen Vorlage eines in Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins bezogen werden. Die Bindungen laufen über einen Zeitraum von 30 Jahren.

Da neben den Wohnungsmieten auch die Grundstücks- und Baukosten stark ansteigen, werden auch die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) in Berlin von Zeit zu Zeit angepasst. Seit Wiedereinführung der Förderung geschah dies drei Mal, zuletzt im vergangenen Jahr mit Einführung der WFB

2019. Mit der überarbeiteten Förderrichtlinie wurden die Förderdarlehen erhöht, wobei eine grundstückswertabhängige Komponente eingeführt wurde, um den gestiegenen Grundstückskosten Rechnung zu tragen. Der maximale Förderbetrag je gefördertem Quadratmeter beträgt 1.800 EUR in Fördermodell 1 und 1.500 EUR in Fördermodell 2. Die Anfangsmieten wurden geringfügig angehoben und betragen im Fördermodell 1 jeweils hälftig 6,50 EUR bzw. 6,70 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Gemäß Fördermodell 2 liegen die Anfangsmieten bei 8,20 EUR je Quadratmeter. Mietsteigerungen sind weiterhin alle zwei Jahre um 0,20 EUR je Quadratmeter möglich. Der im Rahmen des 1. Fördermodells gewährte Zuschuss in Höhe von 25 Prozent des Darlehensbetrags wird nun nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen wirksam und nicht erst nach Ablauf des Förderzeitraums. Zudem wurden weitere Zuschusskomponenten eingeführt, etwa für den nachträglichen Bau von Aufzügen (bei gleichzeitiger Herstellung von gefördertem Wohnraum im Dachgeschoss), barrierefreies und nachhaltiges Bauen sowie planungsbedingte Mehrkosten.

In dem Zeitraum seit Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 bis einschließlich 2019 wurden insgesamt mehr als 11.700 Wohnungen durch das Land Berlin gefördert. Davon sind bislang mehr als 3.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden. Die Zahl der geförderten Wohnungen wird kontinuierlich erhöht, bis im kommenden Jahr 5.000 Wohneinheiten erreicht sind (Hinweis: Die Programmjahre 2019 und 2020 wurden zu einem Doppelprogrammjahr mit 8.500 geförderten Wohnungen zusammengelegt).

Der Großteil der geförderten Wohnungen entfällt auf die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die sich in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu einer besonders sozialen Wohnungs- und Mietenpolitik verpflichtet haben. Das beinhaltet u.a. die Erweiterung des Wohnungsbestands bis Ende 2021 auf 360.000 Wohneinheiten durch Ankauf und Neubau. Bei Neubauprojekten sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gesetzlich dazu verpflichtet, die Hälfte der neu entstehenden Wohnungen fördern zu lassen.

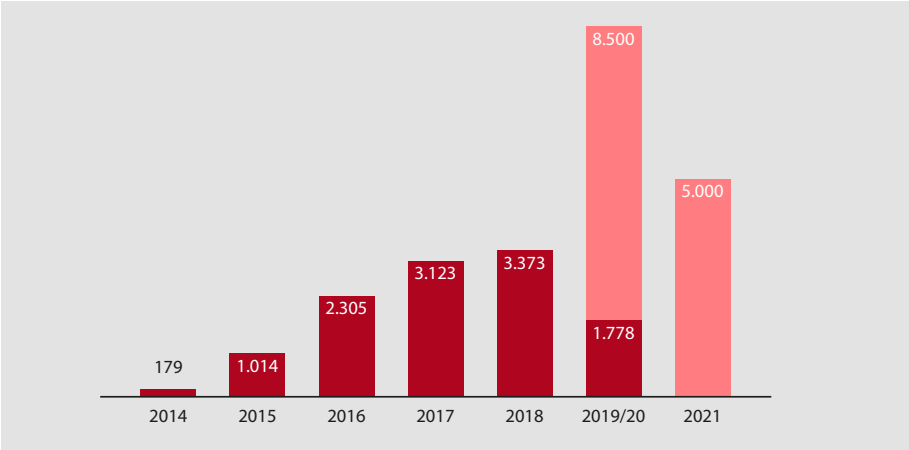


Abb. 9: Diagramm der Entwicklung der Neubauförderung in Berlin. Bewilligte Vorhaben in dunkelrot (Quelle: SenSW)

Zielsetzung des Senats ist es, Geflüchtete mit dauerhaftem Aufenthaltsstatus in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Die städtischen Wohnungsbaugesell-

schaften stehen auch in dieser Hinsicht in besonderer Verantwortung. Gemäß der Kooperationsvereinbarung sollen 60 Prozent der wiederzuvermietenden städtischen Wohnungen im Bestand an WBS-Berechtigte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Davon sollen wiederum 25 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen, also Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten, betreute Wohngruppen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihrer Verantwortung gerecht werden zeigt sich beispielhaft an Vorhaben wie dem Neubau der WBM in der Quedlinburger Straße in Charlottenburg sowie dem Modellprojekt zur Integration geflüchteter Menschen „ToM – Tolerantes Miteinander" der Degewo in Altglienicke. Hier entstehen 164 Wohnungen von denen die Hälfte an geflüchtete Menschen mit Bleiberecht vermietet werden soll. Eine Kindertagesstätte mit Außenbereich für 120 Kinder, Gemeinschaftsräume und ein Anwohnercafé als Anlaufstelle für Nachbar*innen und Mieter*innen gehören zur Ausstattung dazu. Ebenfalls sollen Sozialarbeiter*innen nachbarschaftliche Aktivitäten initiieren, Patenschaften zwischen den Mieter*innen organisieren oder bei Behördenangelegenheiten helfen. Ziel ist es die Quartiere zu durchmischen und den interkulturellen Austausch zu fördern.

Abb. 10: „ToM – Tolerantes Miteinander" der Degewo in Altglienicke (Foto: Sabine Mittermeier)

Um dem Wohnbedarf besonderer Bedarfsgruppen noch besser gerecht zu werden, soll in einem Pilotprogramm künftig die Errichtung neuer Wohnungen für soziale Träger gefördert werden. Insgesamt stehen hierfür 3,5 Millionen Euro zur Verfügung. Mit dem Programmstart wird in der ersten Hälfte des Jahres 2020 gerechnet.

2.3 Kontaktstelle Wohnen – Ankommen in den eigenen vier Wänden

Dana Ersing, Kontaktstelle Wohnen des Zusammen e.V. aus Leipzig

Mit der seit Frühjahr 2016 aktiven Kontaktstelle Wohnen des Zusammen e.V. wurde in Leipzig eine Lücke in der sozialen Landschaft geschlossen: Eine Unterstützung für die vielen Geflüchteten, die in Gemeinschaftsunterkünften der Stadt leben, eigenen Wohnraum zu finden. Was zunächst als kleineres Projekt begonnen hat, ist mittlerweile zu einem Projektverbund geworden, dessen Arbeit sich aus mehreren Bausteinen zusammensetzt und der unterdessen auch im Landkreis Leipzig aktiv ist, wo es besonders an Unterstützungsstrukturen für Geflüchtete mangelt.

Die Kontaktstelle Wohnen berät in vier wöchentlichen Sprechstunden an drei Standorten zu Wohnthemen, leistet Hilfe zur Selbsthilfe durch Informationen zum Wohnungsmarkt, setzt sich für Toleranz auf Vermieter*innen- und Altmieter*innenseite ein und stellt sich Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt entgegen. Über 40 aktive Ehrenamtliche unterstützen bei der Wohnraumsuche und helfen beim Ankommen in der Nachbarschaft und Hausgemeinschaft.

Im Landkreis Leipzig leben ca. 600 Personen in Gemeinschaftseinrichtungen, in der Stadt Leipzig 2.173 Personen (Stand März 2019). 48% davon leben dort bereits länger als 24 Monate. Gesellschaftliche Integration ist auf diese Weise kaum möglich. Für Kinder bedeutet das ein Aufwachsen am Rande der Gesellschaft. Viele der Unterkünfte liegen in Gewerbegebieten, die Familien leben auf engstem Raum, es fehlen Rückzugsmöglichkeiten — zum Beispiel für ungestörtes Lernen. Bei Betreten und Verlassen der Unterkunft finden Kontrollen durch Sicherheitspersonal statt. Kriegs- und Fluchttraumatisierungen machen das enge Zusammenleben mit vielen Personen zusätzlich schwer erträglich. Die benötigte Ruhe und Sicherheit innerhalb der eigenen vier Wände fehlt, ein Ankommen und Durchatmen ist beinahe unmöglich.

Wohnen ist für die Integration von herausragender Bedeutung. Doch eine selbstständige Wohnungssuche stellt für viele Migrant*innen eine kaum lösbare Herausforderung dar. Sprachbarrieren und mangelndes Wissen über den Wohnungsmarkt bilden erhebliche Hürden. Zusätzlich werden Migrant*innen bei der Wohnungssuche rassistisch diskriminiert. Schon der Nachname kann hier am Telefon zur Absage einer Wohnungsbesichtigung führen. Das Antidiskriminierungsbüro Sachsen e.V. stellte im Rahmen eines Testings in 60% der Fälle einen Verstoß gegen die Diskriminierungsgesetzgebung fest. Besonders Geflüchtete haben ohne geeignete Unterstützung kaum eine Chance, Wohnraum zu finden. Aussagen wie „die sind im Ramadan so laut“ oder „der Vermieter will keine Ausländer“ sind an der Tagesordnung.

Dennoch ist es der Kontaktstelle Wohnen gelungen, bereits 1180 Menschen beim Umzug in die eigenen vier Wände zu unterstützen. Insbesondere vom Austausch mit Akteur*innen aus Großstädten wie Berlin, in denen der Wohnungsmarkt bereits wesentlich angespannter ist als in Leipzig oder im Landkreis Leipzig, kann profitiert und schon jetzt an Maßnahmen für die Zukunft gearbeitet werden, um vorbereitet zu sein.

2.4 Akquise im Rahmen des Projekts Housing First

Sebastian Böwe, Housing First Berlin

Housing First ist ein konzeptioneller Ansatz zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, der seit Anfang der 90er Jahre in verschiedenen Ländern angewendet wird. Kerngedanke ist das Recht auf Wohnen ohne Vorbedingungen. Im Gegensatz zu herkömmlichen betreuten Wohnformen entkoppelt Housing First das Mietverhältnis vom Unterstützungsangebot und setzt für das Beziehen der eigenen Wohnung keine Bereitschaft zu Abstinenz, Therapie, beruflicher Eingliederung oder andere mögliche Hilfeziele voraus. Obdachlose Menschen erhalten unmittelbar einen Wohnraum mit einem eigenen Mietvertrag. Housing First arbeitet mit der Erfüllung des Grundbedürfnisses nach einem sicheren Zuhause, welches die Basis für eine Regeneration der Selbsthilfekräfte und die Aktivierung der vorhandenen Ressourcen darstellt.

Housing First Berlin

Abb. 11: Logo Housing First

Housing First Berlin

Das dreijährige Modellprojekt Housing First Berlin (HFB) ist eine Projektpartnerschaft der Berliner Stadtmission und der Neue Chance gGmbH. Die Verantwortung für Antragstellung, Geschäftsführung, Mittelverwaltung und Nachweisführung liegt bei der Neue Chance gGmbH. Housing First ist ein von der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales gefördertes Pilotprojekt, das neben dem hier präsentierten Teilprojekt Housing First Berlin auch das Teilprojekt Housing First für Frauen (Träger: Sozialdienst katholischer Frauen Berlin (SKF))[1] umfasst.

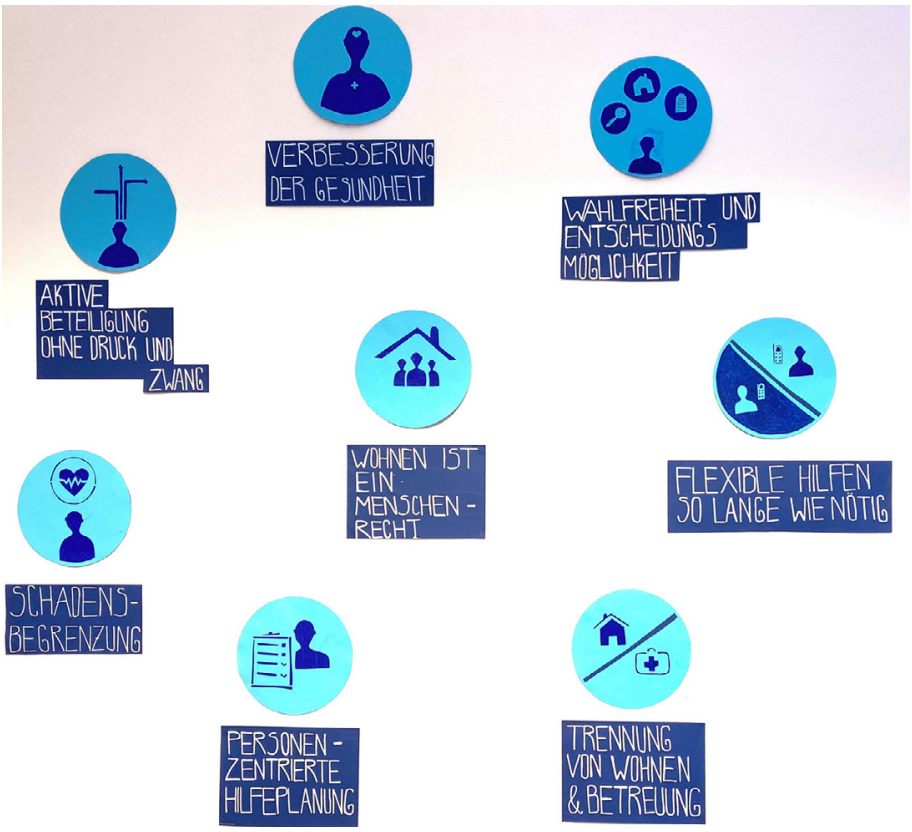


Abb. 12: Grafik Prinzipien (Foto: Merle Klonk)

HFB setzte sich zum Ziel, in drei Jahren insgesamt 40 obdachlose Menschen in eigenen, bedingungslosen Wohnraum zu bringen. Zielgruppe sind volljährige, alleinstehende obdachlose bzw. auf der Straße lebende Menschen, die durch alle Maschen des sozialen Systems gefallen sind. Voraussetzung für die Vermittlung eines Mietvertrags ist, dass die Person mindestens ein Jahr auf der Straße gelebt hat, nicht so schwer sucht- oder psychisch krank ist, dass ein Gespräch nicht möglich ist, und keine anderen Hilfen wie z. B. solche nach § 67 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) erhält.

Bei der Lage der Wohnungen wird auf die Wünsche der zukünftigen Mieter*innen Rücksicht genommen. Vor der Schlüsselübergabe unterschreiben die Obdachlosen eine Kooperationsvereinbarung, in der u. a. festgehalten ist, dass sich die Hausverwaltungen im Fall von Problemen jederzeit an HFB wenden können.

[1] Ziel ist die Vermittlung wohnungsloser Frauen in eigenen Wohnraum. Anders als bei HFB werden mit den Frauen keine Kooperationsverträge abgeschlossen, jedoch ist auch in diesem Projekt die Begleitung nach dem Einzug essenziell (Anmerkung der Redaktion).

Für die Akquise von Wohnraum und die intensive Betreuung der Klient*innen ist das Team von Housing First Berlin multiprofessionell aufgestellt. Damit sollen nicht nur die vielfältigen Anforderungen an die Fachkräfte bestmöglich erfüllt werden, sondern gleichzeitig Beziehungen auf unterschiedlichen Ebenen aufgebaut werden. Die Verbindung der unterschiedlichen Expertise der verschiedenen Berufsgruppen im Team ermöglicht es, den komplexen Problemlagen der Klient*innen gerecht zu werden und flexibel auf die individuellen Bedürfnisse der Teilnehmenden eingehen zu können. Das Team begleitet die zukünftigen Mieter*innen auch bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Aufgaben, begleitet sie zum Jobcenter und unterstützt sie bei der Regelung bürokratischer Angelegenheiten sowie dem Abschluss einer Haftpflicht- und Hausratversicherung. Die professionellen Hilfeangebote werden ergänzt durch feste Mitarbeit von Menschen, die in der Vergangenheit selbst von Obdachlosigkeit betroffen waren.

Aufnahmeverfahren

Jeder wohnungslose Mensch kann sich für die Teilnahme am Projekt Housing First Berlin bewerben. Die Kontaktaufnahme kann telefonisch, per Mail oder persönlich erfolgen. Durch gezielte Vernetzung mit den niedrigschwelligen Angeboten der Wohnungslosenhilfe können vielfältige Zugänge gewähr-l eistet werden. Wenn eine grundsätzliche Zugehörigkeit zur Zielgruppe vorliegt, wird die sich bewerbende Person zu einem Beratungsgespräch eingeladen. Im Gespräch wird über die Rahmenbedingungen des Angebotes informiert, das Vorliegen der persönlichen und formalen Zugangsvoraussetzungen geklärt, das Vorliegen von Ausschlusskriterien geprüft und das weitere Verfahren vereinbart. Bei positiver Entscheidung wird die Vereinbarung zur Zusammenarbeit mit dem Projekt Housing First Berlin abgeschlossen. Möglichst zügig wird dann eine geeignete Wohnung ausgewählt bzw. akquiriert und in Absprache mit der Hausverwaltung der/dem Teilnehmenden zur Anmietung angeboten.

Auch wenn es nicht zu einer Teilnahme am Projekt kommen sollte, soll für die Bewerber*innen ein Nutzen entstehen: Sie erhalten im persönlichen Gespräch eine begründete Rückmeldung, Empfehlungen für anderweitige Perspektiven im Hilfesystem sowie auf Wunsch auch eine direkte Vermittlung an zuständige Stellen und weiterführende Hilfeangebote.

Langfristiger Wohnungserhalt und dauerhafte Verbesserung der individuelen Lebensqualität

Den obdachlosen Menschen soll bei Housing First Berlin die Möglichkeit gegeben werden, ihre langjährige Obdachlosigkeit zu beenden. Mit dem Einstieg in das Programm erhalten sie in kürzester Zeit eine eigene Wohnung und umgehend Zugang zu vielfältigen Hilfeangeboten. Hierbei geht es vor allem darum, in einem freiwilligen Setting die Selbsthilfekräfte und Ressourcen der Betroffenen zu mobilisieren. Durch die proaktive und beständige Unterstützung von Fachkräften sollen die Teilnehmenden ein selbstbestimmtes und menschenwürdiges Leben führen können.

Über die Hilfe der Betroffenen hinaus soll das Modellprojekt in Berlin auch als ergänzendes Angebot bestehender Hilfesysteme fungieren, das dort greift, wo es zu Schnittstellenproblemen und Systemüberlastungen kommt. Der Modellcharakter bietet zusätzlich die Möglichkeit, Erfahrungswerte zu sammeln und durch eine fundierte Evaluation Anstöße zu geben, um den konzeptionellen Ansatz von Housing First auf fachlicher Ebene weiterzuentwickeln. Für obdachlose Menschen bedeutet Housing First nicht zuletzt auch Schutz vor Diskriminierungserfahrungen.

Die Wohnungsgeber*innen

Die Wohnungen werden von privaten Hausverwaltungen, von städtischen Wohnungsunternehmen sowie von Wohnungsbaugenossenschaften zur Verfügung gestellt. Erfolgsgeheimnis von HFB bei der Gewinnung von Wohnraum ist eine gute Vernetzung in der Wohnungswirtschaft, eine breite Öffentlichkeitsarbeit und eine zuverlässige Arbeitsweise.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet Housing First:

- **sie erhält die Kautions- und Mietzahlungen durch direkte Überweisung des Transferleistungsträgers (in der Regel Jobcenter);**
- **sie haben die Zusicherung, dass die Teilnehmenden über Mieterhaftpflichtversicherungen und Hausratversicherungen verfügen;**
- **sie haben für alle Belange direkte Ansprechpartner*innen beim Projekt;**
- **im Falle von Problemen werden die Mitarbeiter*innen unmittelbar aktiv, um die Probleme vor Ort zu lösen;**
- **sie können im Bedarfsfall einen Schadensausgleich über den Projektträger in Anspruch nehmen;**
- **sie können den gewährten Aufschlag für die Zielgruppe wohnungsloser Einzelpersonen im Sozialleistungsbezug anwenden;**
- **städtische Wohnungsbaugesellschaften können die Vermietung auf die Quotenerfüllung der Wohnungsvergabe an WBS-Berechtigte bzw. an besondere Bedarfsgruppen anrechnen.**

ZUGÄNGE ZU WOHNRAUM UND WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN

3. Zugänge zu Wohnraum und Wohnberechtigungsschein

Christiane Droste, Fair mieten – Fair wohnen

Selbstbestimmter Wohnraum ist eine der wesentlichsten Grundlagen für das Ankommen in der aufnehmenden Gesellschaft, Integration und Teilhabe. Das Land Berlin zielt daher auf eine vorrangige Unterbringung Geflüchteter in regulären Mietwohnungen. Einen Beitrag zur Zielerreichung stellt dabei der Kooperationsvertrag „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) zwischen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und den landeseigenen Wohnungsunternehmen dar. Weiter hat ein großer Anteil der Geflüchteten mit gesichertem Status, d.h. Geflüchtete mit subsidiärem Schutz, Flüchtlingseigenschaft, Asylberechtigung und mindestens elf Monaten befristeter Aufenthaltserlaubnis Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Ungeachtet der Erfüllung des Kooperationsvertrags, der (allerdings in den Bezirken sehr unterschiedlichen) Vergabe des WBS an die bisherige Zielgruppe und eines hochgradig professionell agierenden zivilgesellschaftlichen Netzwerks Wohnungssuche, trifft die Wohnungssuche Geflüchteter auf dem regulären Wohnungsmarkt jedoch auf vielfältige Barrieren.

Dies ist, wie der Runde Tisch nachvollziehbar machte, sowohl struktureller Diskriminierung bei der Wohnungssuche auf einem hochgradig angespannten Wohnungsmarkt geschuldet (mangelndes Angebot passfähiger Wohnungen), als auch direkter Diskriminierung von Migrant*innen unterschiedlicher Zuwanderungsphasen und Herkunftsländer bei der Wohnungssuche, die rassistisch oder/und mit mangelnden Sprachkenntnissen begründet wird. Zum anderen – so die Kritik der Interessenvertreter*innen Geflüchteter – kann auch die bisherige Anspruchsregelung und Vergabepraxis der Wohnberechtigungsscheine als strukturelle Diskriminierung interpretiert werden.

Vor diesem Hintergrund unterstützten die Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement, das Willkommenszentrum Berlin und die Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen die Öffnung des WBS-Anspruchs auch für Asylsuchende, Geduldete, Ausländer*innen und insbesondere Familien mit unterschiedlichem Aufenthaltsstatus, die vom Migrationsrat, dem Flüchtlingsrat und den im Netzwerk Wohnungssuche zusammenarbeitenden Interessenvertreter*innen Geflüchteter gefordert wurde. Ein solcher Schritt der zuständigen Behörden wurde von den Genannten – nicht zuletzt aufgrund eindrücklicher Schilderungen von Unterstützer*innen zu den Barrieren, die selbst WBS-berechtigte Geflüchtete mit konkreter Aussicht auf Wohnraum in einigen Bezirken hinnehmen müssen - als politisch, symbolisch und faktisch wertvoller Beitrag zur Gleichbehandlung Geflüchteter auf dem Wohnungsmarkt bewertet.

Im Rahmen des Runden Tisches und der beiden anschließenden Thementische wurde dieses Thema kontrovers diskutiert, aufgrund unterschiedlicher Positionen der zuständigen Senatsverwaltungen und der Interessenvertreter*innen Geflüchteter zu den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie teilweise auflösbarer Bedenken von Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft. Gleichwohl verpflichtete sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dazu, die rechtlichen Grundlagen für eine Öffnung des WBS erneut zu prüfen

und dabei – angeregt durch eine entsprechende Recherche des Flüchtlingsrats Berlin– nach eigener Prüfung ggfs. die Praxis anderer Bundesländer als weitere Entscheidungsgrundlage zu nutzen.

In den folgenden Beiträgen werden die gemeinsame Position der Geflüchteten-initiativen, die Position der AG Geflüchtete im Landesbeirat für Integration und Migration sowie die aktuelle Position der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum WBS für Geflüchtete nachvollziehbar.

Auf den Bedarf nach mehr niedrigschwelliger Information zum Thema Wohnen und u.a. dem WBS reagieren die Fachstelle Fair mieten - Fair Wohnen, die Landeszentrale für politische Bildung und der Berliner Mieterverein 2019 mit der Broschüre „Wohnen in Berlin“, die bisher in deutscher, englischer, türkischer und arabischer Sprache sowie in Farsi vorliegt.

- Zentrale Anlaufstelle mit festen Ansprechpartner*innen für potentielle/aktive Vermieter*innen
- Wohnungsberatungsstelle nicht nur in den Innenstadt Bezirken, sondern in allen Bezirken
- Ansprechpersonen in den Bezirken, Jobcenter und Bezirksamt
- Aktive Akquise privater Vermieter*innen durch einen Träger/Organisation (Bsp. EJF in Mitte, AG Wohnraumbedarf)
- Mehr Mittel zur Begleitung von Geflüchteten bei der Wohnungssuche
- Das Miteinander in den Kiezen stärken

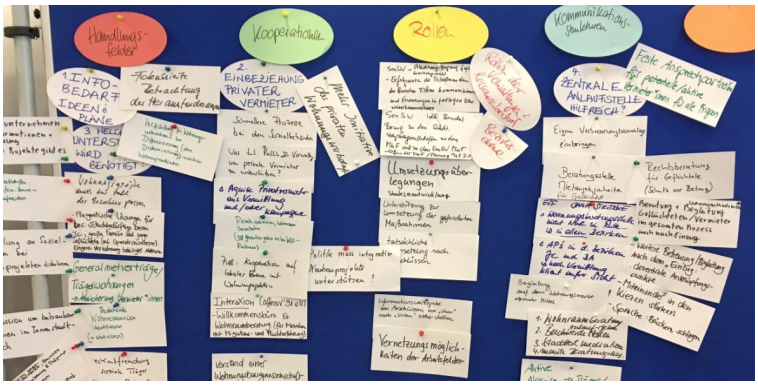


Abb. 13: Auszug aus der Broschüre „Wohnen in Berlin“ (Quelle: Fair mieten – Fair wohnen, Berliner Mieterverein e.V., Berliner Landeszentrale für politische Bildung)

3.1 Gemeinsame Position der Geflüchteten-Initiativen zum Wohnberechtigungsschein (auf folgender Seite)

Absender:
Flüchtlingsrat Berlin e.V.
offensiv‘ 91 e.V. (InteraXion / Wohnraumberatung für Geflüchtete)
Place4Refugees e.V.
Willkommen im Westend
Wohnscouting Friedrichshain-Kreuzberg
Xenion AG Wohnen

An:
Senatorin Karin Lompscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Berlin, 22. Februar 2019

Geflüchtete in Berlin dürfen nicht weiter vom Wohnberechtigungsschein ausschlossen werden

Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher,
sehr geehrte Frau Senatorin Breitenbach,
sehr geehrter Herr Senator Geisel,
sehr geehrter Herr Germershausen,

als Teilnehmer*innen des **Runden Tisches *„Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter“***, der in 2018 auf Einladung der Staatssekretäre Daniel Tietze und Sebastian Scheel tagte, wenden wir uns an Sie, um ein leider ungelöstes zentrales Thema des Runden Tisches erneut aufzugreifen: Der Zugang geflüchteter Menschen zum Wohnberechtigungsschein (WBS).

Anders als in vielen anderen Bundesländern werden in Berlin Asylsuchende und im Grundsatz auch Geduldete vom WBS ausgeschlossen. Ausländer mit Aufenthaltserlaubnis erhalten den WBS in Berlin nur, wenn ihr aktueller Aufenthaltstitel eine Restlaufzeit von mindestens elf Monaten aufweist – unabhängig von dessen im Regelfall zu erwartenden Verlängerung.[i]

Angesichts der Tatsache, dass für etwa ein Viertel der 1,6 Mio. Mietwohnungen in Berlin der WBS die wichtigste Zugangsvoraussetzung ist, ist der Ausschluss zahlreicher in Sammel- und Obdachlosenunterkünften untergebrachter Geflüchteter vom WBS ein entscheidendes Hindernis bei der Anmietung einer Wohnung.
Wir fordern daher, den Zugang wohnungsloser und wohnungssuchender Geflüchteter zu landeseigenen Wohnungen und zu Sozialwohnungen in gleicher Weise wie für Deutsche zu ermöglichen und zu diesem Zweck den WBS in Berlin umfassend neu zu regeln.

Gerne möchten wir Ihnen das Problem ausführlich schildern:

Selbst nach jahrelangem Aufenthalt werden noch immer viele wohnungslose **Asylsuchende, Geduldete und anerkannte Geflüchtete in Berlin** vom WBS ausgeschlossen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat uns erklärt, der im r2g Koalitionsvertag vereinbarte Zugang Geflüchteter zum WBS sei an der Berliner Innenverwaltung gescheitert. Dies wundert uns, nicht nur weil die Zuständigkeit klar bei SenSW liegt, sondern weil wir davon ausgehen, dass auch die Innenverwaltung eine **dauerhafte Segregation Geflüchteter in Sammelunterkünften** unbedingt vermeiden möchte.

Der WBS ist nicht nur für den Zugang zu den etwa **100.000** (darunter knapp 30.000 landeseigenen) **Sozialwohnungen** in Berlin notwendig. Er ist nach dem Berliner **Wohnraumversorgungsgesetz** und der das WoVG ergänzenden Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsbaugesellschaften auch Zugangsvoraussetzung zu den rund **300.000** nicht der Sozialbindung unterliegenden **Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften**. 60 % der jährlich zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen dieser Gesellschaften sind danach an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben. **Für etwa 400.000 bzw. ein Viertel der 1,6 Mio. Mietwohnungen in Berlin ist somit der WBS die wichtigste Zugangsvoraussetzung.** Viele Geflüchtete sind auf Sozialleistungen angewiesen oder beziehen ein geringes Einkommen. Sie dürfen nicht weiter von diesem preisgünstigen Berliner Wohnungsmarktsegment ausgeschlossen werden.

Das **Wohnraumförderungsgesetz** (WoFG) regelt in § 27 Abs. 2 den in den Ländern unterschiedlich umgesetzten Anspruch auf einen WBS für wohnungssuchende Ausländer. Berechtigt sind *„Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, ... auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.“* Einen bestimmten Aufenthaltstitel oder eine bestimmte Aufenthaltsdauer fordert das WoFG demnach gerade nicht.

Die Berliner Senatsverwaltung interpretiert die Regelung bislang per Rundschreiben sehr restriktiv: [ii]
1. <u>Asylsuchende</u> und im Grundsatz auch <u>Geduldete</u> werden in Berlin ganz vom WBS ausgeschlossen.
2. Geflüchtete und andere Ausländer mit <u>Aufenthaltserlaubnis</u> erhalten nur dann einen WBS, wenn ihre aktuelle Aufenthaltserlaubnis eine <u>Restlaufzeit von mindestens 11 Monaten</u> aufweist.
Dies gilt unabhängig vom jeweiligen Aufenthaltsgrund. Verlängerungsoptionen und Bleibeprognosen nach dem Asyl- und Ausländerrecht bleiben unberücksichtigt.

Zwar sollen **Ausländer mit einer Duldung**, in der eine **allgemeine Beschäftigungserlaubnis** (*„Beschäftigung gestattet“*) oder deren **Möglichkeit für eine konkrete Tätigkeit** vermerkt ist (*„Beschäftigung nur nach Erlaubnis der Ausländerbehörde“*), laut einer Stellungnahme von SenStadtUm an den Berliner **Landesbeirat für Integrations- und Migrationsfragen** im Hinblick auf ihre Bleibeperspektive in Umsetzung der Rechtsprechung des VGH BaWü ebenfalls den WBS erhalten.[iii] Sinngemäß erst recht hätte dies natürlich zu gelten, wenn zur Duldung bereits eine Beschäftigungserlaubnis für eine konkrete Tätigkeit erteilt wurde. Die Regelung wird allerdings bei den Berliner Wohnungsämtern nicht umgesetzt. **Selbst wenn die Beschäftigungserlaubnis eine konkrete Bleibeperspektive eröffnet, z.B. im Rahmen einer „Ausbildungsduldung“, wird in der Praxis der WBS verweigert.**

Anerkannte Flüchtlinge erhalten von der Ausländerbehörde eine ein- oder dreijährige Aufenthaltserlaubnis, die gemäß § 26 AufenthG um jeweils zwei oder drei Jahre verlängert wird, bis sie unbefristet erteilt wird. Ausländische Studierende erhalten einen einjährigen Titel, der nach § 16 AufenthG jeweils um zwei Jahre verlängert wird. Die derzeit von SenSW für den WBS geforderte **Restlaufzeit** des aktuellen Aufenthaltstitels von mindestens elf Monaten führt zu **absurden Ergebnissen**: Anerkannte **Geflüchtete** erhalten ggf. im **ersten,** im **dritten** und im **fünften** oder **sechsten Jahr** ihrer Aufenthaltserlaubnis **keinen WBS**. Ausländische **Studierende** bekommen im ersten, dritten, fünften und siebten Jahr keinen WBS. Ähnliches gilt für zugewanderte **Fachkräfte**.

In Familien haben die Aufenthaltstitel der Familienangehörigen meist eine unterschiedliche Taktung, oft haben die Familienangehörigen auch einen unterschiedlichen Aufenthaltsstatus, so dass häufig mindestens ein Familienmitglied die Voraussetzungen für den WBS nicht erfüllt. Auch nachgezogene **Familienangehörige** mit befristetem Aufenthaltstitel werden ggf. nicht berücksichtigt, selbst wenn der hier lebende Partner einen unbefristeten Titel besitzt, Unionsbürger oder Deutscher ist. Im Ergebnis werden **in Berlin vor allem ausländischen Familien vom WBS und damit vom Zugang zum für sie wichtigsten Wohnungsmarktsegment ausgeschlossen**, häufiger noch als Alleinstehende. Betroffen davon sind keineswegs nur Geflüchtete, wie die Beispiele zeigen.

Manche Wohnungsämter fordern Wohnungsuchende auf, zwecks Erhalt eines WBS bei der **Ausländerbehörde** den Aufenthaltstitel ***vorzeitig verlängern*** zu lassen, oder sich dort eine rechtsverbindliche ***Bestätigung*** ausstel-

len zu lassen, dass der Titel nach Ablauf auf jeden Fall verlängert werden wird. Beides ist nicht möglich, da die Ausländerbehörde über die Verlängerung erst bei Ablauf des Aufenthaltstitels entscheidet und daher auch erst in diesem Zeitpunkt abschließend prüfen kann, ob alle Erteilungs- und Verlängerungsvoraussetzungen weiterhin vorliegen. Der Verweis an die Ausländerbehörde ist daher **keine Lösung**.

Zwar verlangen auch andere Bundesländer den Besitz einer mindestens für 12 Monate *ausgestellten* Aufenthaltserlaubnis. Diese Länder – so etwa Baden-Württemberg[iv] - stellen dabei aber regelmäßig auf die Gesamtgeltungsdauer des erteilten Aufenthaltstitels ab, nicht auf die Restlaufzeit des erteilten Titels im Zeitpunkt der Beantragung des WBS. Eine „Restlaufzeit“ wird nicht verlangt.[v]

Anders als in anderen Ländern existiert in Berlin keine den WBS regelnde **Verwaltungsvorschrift**. Die letzte uns bekannte AV stammt aus 1985.[vi] Der Zugang zum WBS wird seit Jahren lediglich durch ein Sammelsurium nicht veröffentlichter **Rundschreiben von SenSW** geregelt. Die Vergabe des WBS erfolgt **in hohem Maße intransparent**, was nicht zuletzt auch rechtsstaatlich problematisch ist. Die im **Juni 2017** erlassene **Berliner VwV zu § 27 WoFG** regelt lediglich einen Sonderfall, und zwar den WBS für solche anerkannten Flüchtlinge, die über viele Monate hinweg anstelle des ihnen nach dem AufenthG unverzüglich zu erteilenden Aufenthaltstitels - nach unserer Auffassung rechtswidrig[vii] - nur eine **gesetzlich nicht vorgesehene Wartebescheinigung der Berliner Ausländerbehörde** erhalten haben. Zum Zugang von Ausländern zum WBS mit Duldung, Aufenthaltsgestattung, Aufenthaltserlaubnis usw. äußert sich die VwV ebenso wenig wie zu den weiteren Zugangsvoraussetzungen zum WBS.[viii]

Wir haben leider den Eindruck, dass SenSW das Ziel verfolgt, **Geflüchtete ungeachtet ihrer Bleibeperspektive dauerhaft in Sammelunterkünften** unterzubringen. Mit vergleichbar hohem Bauaufwand wie beim sozialen Wohnungsbau werden in ganz Berlin „Modulbauten“ (MUF) für Geflüchtete errichtet. Faktisch handelt es sich um sozialen Wohnungsbau nur für Geflüchtete. Wenn aber der **Neubau von MUF den umfänglichen Einsatz öffentlicher Mittel** rechtfertigt, weshalb sollte es nicht legitim sein, dass Geflüchtete unmittelbar mit öffentlichen Mitteln geförderte Sozialwohnungen oder sonstige landeseigene Wohnungen beziehen? Zu den Baukosten noch hinzu kommen in den Modulbauten hohe Kosten für Security, Verwaltung, Sozialbetreuung usw., weshalb die Unterbringung dort insgesamt wesentlich teuer ist als in regulären Wohnungen. Obgleich die Planung sozialer Neubauvorhaben oft langwierig und der Bedarf riesig ist, stellt die dauerhafte Unterbringung in Sammelunterkünften keine Alternative dar. Dies ist jedoch für Geflüchtete in Berlin Realität, auch weil sie mangels WBS kaum Zugang zu günstigem Wohnraum haben.

Die **stadtweite Segregation Geflüchteter** in Sammelunterkünften ist **integrationspolitisch kontraproduktiv** und gefährlich. Die Menschen werden nach ASOG eingewiesen und müssen sich Mehrbettzimmer mit Fremden teilen, regelmäßig gibt es Zimmerkontrollen, Rückzug und Privatsphäre sind nicht möglich. Kontakt zur benachbarten Wohnbevölkerung findet kaum statt, Kinder dürfen keine Klassenkameraden einladen. Wohnungsklingeln und Briefkästen fehlen. Sozialbetreuer geben die Post aus, Security kontrolliert rund um die Uhr jeden Besuch. Besuch über Nacht ist verboten, auch als Hilfe bei Krankheit oder Geburt. Mieterrechte gelten nicht, eine Identifikation mit der eigenen Wohnung ist nicht möglich.
Sammelunterkünfte sind nur als Notlösung für akute Wohnungsnotfälle akzeptabel, wenn gar nichts anderes mehr geht. Die Unterbringung nach ASOG darf kein Dauerzustand werden. **Vorrang und höchste Priorität muss daher die Unterbringung Geflüchteter in normalen Mietwohnungen haben.[ix] Der Ausschluss zahlreicher Geflüchteter vom WBS stellt ein gravierendes Hindernis bei der Wohnungssuche dar.**

Angesichts des im r2g KOA-Vertrag festgehaltenen Bekenntnisses, "*alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um Geflüchteten den individuellen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen*" und dafür zu prüfen, *"wie allen Geflüchteten die Anmietung einer „Sozialwohnung“ mit WBS ermöglicht werden kann"*,[x] ist für uns die **nach wie vor äußerst restriktive Berliner Praxis beim WBS in keiner Weise nachvollziehbar**. Viele Bundesländer handhaben die Vergabe des WBS an asylsuchende, geduldete und anerkannte Flüchtlinge großzügiger als Berlin.[xi]

Beim Runden Tisch *„Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter“* haben uns Staatssekretär Daniel Tietze und Staatssekretär Sebastian Scheel verbindlich zugesagt, das Thema WBS für Geflüchtete erneut in der Koalition auf die Tagesordnung zu setzen.

Unsere Forderungen:
1. Im öffentlichen Interesse sind Geflüchtete stets vorrangig in regulären Mietwohnungen statt in Sammelunterkünften unterzubringen. Der Zugang wohnungsuchender Geflüchteter zu landeseigenen und zu Sozialwohnungen ist in gleicher Weise wie für wohnungsuchende Deutsche zu ermöglichen.

2. Ausländer mit Aufenthaltserlaubnis, Fiktionsbescheinigung oder Visum zum Familiennachzug erhalten bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen (Einkommen usw.) unabhängig von der Restlaufzeit ihres aktuellen Aufenthaltstitels stets den WBS.

3. Ausländer erhalten den WBS unabhängig vom jeweiligen Aufenthaltsdokument (z.B. mit einer Duldung oder Aufenthaltsgestattung), wenn sie sich bereits seit mindestens 12 Monaten tatsächlich in Deutschland aufhalten, oder wenn bei einer kürzeren Aufenthaltsdauer absehbar ist, dass dies künftig der Fall sein wird.[xii]

4. Werden Sozialleistungen für eine Bedarfsgemeinschaft bezogen, ist der WBS für die gesamte sozialrechtliche Bedarfsgemeinschaft zu erteilen, wenn ein Mitglied die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

Gerne möchten wir um ein Gespräch zur notwendigen Neuregelung des WBS bitten. Wir freuen uns auf Ihre Antwort an folgende Adresse: Flüchtlingsrat Berlin, Greifswalder Str. 4, 10405 Berlin oder per E-Mail an buero@fluechtlingsrat-berlin.de.

Dieses Schreiben geht nachrichtlich auch an die Mitglieder des Runden Tisches „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter“.

Mit besten Grüßen

i.A. Martina Mauer, Flüchtlingsrat Berlin e.V.

Dr. Karin Windt
Place4Refugees e.V.

Katharina Stökl
offensiv'91 e.V. (InteraXion / Wohnraumberatung für Geflüchtete)

Bea Fünfrocken
Xenion AG Wohnen

Susanna Raab
Wohnscouting Friedrichshain-Kreuzberg

Felicitas Karimi
Willkommen im Westend

Georg Classen / Martina Mauer
Flüchtlingsrat Berlin e.V.

[i] Die Verlängerung erfolgt, wenn die Voraussetzungen der ersten Erteilung weiterhin vorliegen. Nur in Ausnahmefällen ist die Verlängerung ausgeschlossen, vgl. § 8 Abs. 1 und 2 AufenthG.
[ii] Rundschreiben SenStadtUm Berlin IV A 34, „Entscheidungshilfe Ausländer", April 2016, ebenso Juli 2014 http://fluechtlingsrat-berlin.de/senstadtum_entscheidungshilfe_auslaender_april2016/, http://fluechtlingsrat-berlin.de/senstadtum_entscheidungshilfe_auslaender_juli2014/
[iii] Schreiben SenStadtUm Bln IV B 3 an IntMig Berlin, August 2014 http://fluechtlingsrat-berlin.de/senstadtum-erlaeuterung_wbs_geduldete/
[iv] Für längerfristig aufhaltende Asylbewerber mit positiver Bleibeprognose sieht BaWü ebenfalls eine Möglichkeit vor, den WBS zu erteilen, ebenso nach der Rspr. des VGH BaWü auch für Geduldete.
[v] Flüchtlingsrat Berlin, Okt. 2018, http://fluechtlingsrat-berlin.de/fr_recherche_wbs_bundeslaender_okt2018/
[vi] AV Berlin (West) zum WoBindG, Mai 1985, http://fluechtlingsrat-berlin.de/av_berlin_zum_wbs_1985/. Eine Restlaufzeit der aktuellen Aufenthaltserlaubnis wurde seinerzeit nur von ausländischen Studierenden gefordert, die damals - anders als heute - nach Abschluss des Studiums regelmäßig das Bundesgebiet zu verlassen hatten.
[vii] Ebenso Erlass Innenministerium Niedersachsen, Juli 2017, www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/MI_Nds_Erlass_zeitnahe-Erteilung-AE-25-2_nach-Anerkennung.pdf; VG Berlin 24 K 1036/17, U.v. 8.1.2019, http://fluechtlingsrat-berlin.de/vg_berlin_anspruch_at_fluechtlinge/ Anspruch anerkannter Flüchtlinge auf Aufenthaltstitel und Reiseausweis.
[viii] AV Berlin zu § 27 Abs. 2 WoFG, Juni 2017, http://fluechtlingsrat-berlin.de/av_berlin_zum_wbs_2017-2/
[ix] Vgl. die zum Runden Tisch *„Alternativen zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter"* vorgelegten 24 Vorschläge *„Forderungen des Flüchtlingsrates Berlin an den Senat, die Bezirke und die Wohnungswirtschaft"* Juli 2018, http://fluechtlingsrat-berlin.de/wp-content/uploads/FR_Wohnungen_statt_Lager_Juli2018.pdf
[x] Koalitionsvertrag r2g, Dezember 2016, S. 118, www.berlin.de/rbmskzl/_assets/rbm/161116-koalitionsvertrag-final.pdf.
[xi] Flüchtlingsrat Berlin, Okt. 2018, a.a.O
[xii] In Anlehnung an die Rspr. des BSG zum Schwerbehindertenschutz für Ausländer, vgl. BSG 29.04.10, B 9 SB 2/09 R, www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/docs/C2341.pdf. Nach § 2 SGB IX werden Menschen nur dann als schwerbehindert anerkannt, wenn sie ihren **Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt rechtmäßig** in Deutschland haben. Das BSG beurteilt dabei die Rechtmäßigkeit des Wohnsitzes jedoch nicht nach dem Aufenthaltsrecht, sondern nach dem **integrationspolitischen Sinn und Zweck** des SGB IX. Daher hat das BSG auch geduldeten Ausländern, obwohl deren Aufenthalt nach dem Ausländerrecht nicht rechtmäßig ist, einen Anspruch auf Feststellung seiner Schwerbehinderung zugesprochen, wenn ihr Aufenthalt in Deutschland **voraussichtlich länger als 6 Monate** andauern wird.

3.2 Beschlussfassung der AG Geflüchtete für die Sitzung des Landesbeirats für Integration und Migration vom 2. Dezember 2019

Beschlussvorlage der AG Geflüchtete für die Sitzung des Landesbeirats für Integration und Migration am 2. Dezember 2019

Der Landesintegrationsbeirat möge beschließen:

Wohnungen für Alle, Wohnungslosigkeit vermeiden!

Der Senat von Berlin wird aufgefordert, asylsuchende, geduldet und anerkannte Geflüchtete stets vorrangig in regulären Mietwohnungen statt in Sammelunterkünften unterzubringen. Gemäß der Verabredung im r2g Koalitionsvertrag sind alle rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um dieses Ziel zu erreichen.

Daher ist die Anspruchsberechtigung für den Wohnberechtigungsschein (WBS) in Berlin wie folgt neu zu regeln:

1. AusländerInnen mit Aufenthaltserlaubnis, Fiktionsbescheinigung oder Visum zum Familiennachzug erhalten bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen (Einkommen usw.) unabhängig von der Restlaufzeit ihres aktuellen Aufenthaltstitels stets den WBS.

2. AusländerInnen mit einer Duldung oder Aufenthaltsgestattung erhalten bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen den WBS, wenn sie sich bereits seit mindestens 12 Monaten tatsächlich in Deutschland aufhalten, oder wenn bei einer kürzeren Aufenthaltsdauer absehbar ist, dass dies künftig der Fall sein wird.

3. Wird ein WBS für eine Familie bzw. Haushaltsgemeinschaft beantragt, ist er bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen für die gesamte wohnungssuchende Familie bzw. Haushaltsgemeinschaft zu erteilen, wenn mindestens ein Mitglied der wohnungssuchenden Familie bzw. Haushaltsgemeinschaft eine der vorgenannten aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, oder ein unbefristetes Aufenthaltsrecht besitzt, Unionsbürger oder Deutscher ist.

Begründung:

Anders als in vielen anderen Bundesländern werden in Berlin Asylsuchende und im Grundsatz auch Geduldete vom WBS ausgeschlossen. Sogar die ca. 200.000 hier lebenden AusländerInnen mit Aufenthaltserlaubnis erhalten den WBS in Berlin nur dann, wenn ihr aktueller Aufenthaltstitel noch eine Restlaufzeit von mindestens elf Monaten aufweist – unabhängig von dessen im Regelfall zu erwartenden Verlängerung. Betroffen vom Ausschluss vom WBS ist jeweils die gesamte Familie, selbst wenn ein Teil der Familienangehörigen ein unbefristetes Aufenthaltsrecht hat oder deutsch ist. Vor allem Familien mit Kinder erhalten wegen der oft unterschiedlichen Taktung ihrer Aufenthaltstitel keinen WBS.

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Geflüchtete vorrangig und zügig in Wohnungen unterzubringen. Dennoch leben in Berlin immer noch 20.600 Menschen in Sammelunterkünften des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (Stand 24.10.2019). Tausende weitere Geflüchtete (geschätzte 10.000, leider fehlen hierzu Zahlen von SenIAS) wurden von den Bezirksämtern nach dem ASOG als Wohnungslose in Obdachlosenunterkünfte und Hostels eingewiesen.

Eine Wohnung zu finden ist für Geflüchtete und anderer AusländerInnen oft nahezu aussichtslos, nicht nur wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch aufgrund struktureller Diskriminierung bei der Vergabe des WBS. So werden in Berlin Asylsuchende und im Grundsatz auch Geduldete generell vom WBS ausgeschlossen. AusländerInnen mit Aufenthaltserlaubnis erhalten keinen WBS, wenn die Verlängerung des Aufenthaltstitels innerhalb der nächsten elf Monate ansteht – unabhängig von der im Regelfall zu erwartenden Verlängerung (vgl. SenSW Berlin, Entscheidungshilfe WBS für Ausländer, Juli 2017: https://fluechtlingsrat-berlin.de/sensw_wbs_ehilfe_ausl/).

Angesichts der Tatsache, dass für etwa ein Viertel der 1,6 Mio. Mietwohnungen in Berlin der WBS nach dem Wohnraumvergabegesetz (300.000 landeseigene WE) und den Wohnraumförderungsgesetz (100.000 Sozialwohnungen) die wichtigste Zugangsvoraussetzung ist, ist der Ausschluss vom WBS ein entscheidendes Hindernis bei der Anmietung einer Wohnung.

Die Vergabe des WBS ist seit der Föderalismusreform 2006 Ländersache. Sie ist daher perspektivisch rein landesrechtlich zu regeln. Eine umfassende rechtliche Prüfung durch SenIAS hat bereits Anfang 2017 bestätigt, dass auch nach dem derzeit noch maßgeblichem Bundesrecht die hier geforderte Ausweitung des WBS möglich ist.

Der Senat von Berlin ist daher aufgefordert, das Thema WBS für AusländerInnen und Geflüchtete in Berlin im Sinne dieses Beschlusses umgehend nochmals aktiv, neu und umfassend anzugehen.

Vgl. dazu den die vorgenannten Forderungen vollumfänglich unterstützenden Beschluss des Berliner SPD-Landesparteitags vom 26.10.2019, Antrag 226/II/2019:
Wohnberechtigungsschein für Alle – Auch für geduldete Geflüchtete
https://parteitag.spd-berlin.de/app/uploads/pdf/II_2019//Antrag-226II2019-Wohnberechtigungsschein-fuer-Alle-1.pdf

3.3 Position der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum aktuellen Stand des Wohnberechtigungsscheins

Unter welchen Voraussetzungen ein Wohnberechtigungsschein erteilt werden kann, hat der Bundesgesetzgeber in § 27 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelt. Antragsberechtigt sind danach Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 WoFG auf längere Dauer (mind. 12 Monate) einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Anhand dieser Voraussetzungen hat ein großer Anteil der Geflüchteten mit gesichertem Status einen Anspruch auf einen WBS in Berlin.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zudem 2017 eine Regelung zur Erteilung von WBS für Flüchtlinge (AV zur Festlegung einer Antragsberechtigung nach § 27 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz) geschaffen, infolge dessen Geflüchteten mit subsidiärem Schutz, mit Flüchtlingseigenschaft und mit Asylberechtigung ebenfalls Antragsberechtigte für einen WBS sind. Voraussetzung ist die Vorlage entsprechender Bescheinigungen von der Berliner Ausländerbehörde und dem Bundesamt für Migration.

Im Rahmen der Commitments beim Runden Tisch in 2018 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Prüfung der weiteren Ausweitung des Anspruchs auf einen WBS für Geflüchtete zugesagt. Aufenthaltsgestattete und Geduldete haben entsprechend dem Bundesrecht grundsätzlich keine nach § 27 Abs. 2 Satz 2 WoFG erforderliche gesicherte Aufenthaltsperspektive und können in Ermangelung einer Aufenthaltserlaubnis damit aus rechtlichen Gründen nicht auf längere Dauer im Sinne der genannten Vorschrift hier ihren Wohnsitz nehmen. Für Asylbewerbende wird der Aufenthalt lediglich für die Dauer des Asylverfahrens vorübergehend gestattet, und Geduldete sind vollziehbar ausreisepflichtig. Dementsprechend schwer fällt eine seriöse Prognose, wie sich das weitere aufenthaltsrechtliche Schicksal entwickeln wird, d.h. ob die Betroffenen tatsächlich eine Aufenthaltsperspektive haben, was auch die Erteilung eines WBS durch ein Wohnungsamt erschwert.[2]

Angesichts des im Juni 2019 ergangenen Verwaltungsgerichtsurteils (VG-Urteil)[3] des Berliner Verwaltungsgericht zur Gewährung eines WBS bei einer Ausbildungsduldung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine mögliche WBS-Berechtigung für Personen mit einer Ausbildungsduldung (§ 60 a Abs. 2 S. 4 ff./ab 1.1.2020 § 60 c AufenthG i.V.m. § 105 AufenthG)[4] unter der Beteiligung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport und der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, als mögliche Ausnahme von dem o.g. Grundsatz geprüft, da hier ein längerer Aufenthalt rechtlich ermöglicht wird.

Laut des VG-Urteils handelt es sich bei der Ausbildungsduldung um einen Sonderfall der Duldung, weil sie eine rechtliche, nämlich gesetzliche Billigung

[2] Entsprechend sind auch – soweit hier bekannt - sämtliche Versuche in anderen Ländern, anhand einer Prognoseentscheidung ggf. nach Zulieferung der Ausbildungsbegleitenden Hilfen einen WBS für einen Teil dieser Personengruppe zu gewähren, gescheitert. Aus diesen Gründen ist auch nach Meinung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport und der Ausländerbehörde eine Ausweitung für alle Geflüchtete weiterhin aus rechtlichen und aus praktikablen Gründen nicht sinnvoll.

[3] Vergleich Berlin 8. Kammer, Urteil vom 25.06.2019, 8 K 202.18, juris

[4] Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet.

des Aufenthalts bewirkt. Damit verwischt sie den aufenthaltsrechtlichen Unterschied zwischen Duldung und Aufenthaltserlaubnis, da sie – wie eine Aufenthaltserlaubnis - zu einem bestimmten Zweck (hier: der Ausbildung) erteilt wird. Der Aufenthalt ist laut Gericht auch auf eine gewisse Dauer angelegt, was auch die Begründung zum Entwurf des Integrationsgesetzes mit der Formulierung: „Für die Zeit der Ausbildung soll Auszubildendem und Arbeitgeber Rechtssicherheit gegeben werden." deutlich zeigt.

Obengenannte Bedenken zur Sicherheit der Aufenthaltsperspektive können aber auch für Personen, die eine Ausbildungsduldung besitzen zutreffen. Hier sei etwa auf die Erlöschensregelung des § 60 a Abs. 2 S. 5/§ 60 c Abs. 4 AufenthG verwiesen, nach der die Duldung erlischt, wenn die Ausbildung bzw. die Beschäftigung abgebrochen bzw. nicht mehr betrieben wird. Möglich sind auch Abgrenzungs- und Gleichbehandlungsfragen mit Blick auf andere Tatbestände der Duldung.

Die erstinstanzliche VG-Entscheidung, welche die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen an Personen anerkennt, deren Aufenthalt für die Dauer einer zu absolvierenden Ausbildung gemäß § 60a Abs. 2 Satz 4 in Verbindung mit Satz 6 AufenthG geduldet wird, wird gegenwärtig zweitinstanzlich (Berufung) beim Oberverwaltungsgericht Berlin geprüft. Somit ist das Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin noch nicht rechtskräftig.

Um den Impuls der VG-Entscheidung inhaltlich aufzunehmen und eine rechtliche Billigung in Berlin zu ermöglichen, schlägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Landesregelung (im Wohnraumgesetz Berlin-WoG Berlin) vor, die die Zugangsvoraussetzung für Personen mit einer Ausbildungsduldung regelt. Damit würden alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Geflüchteten, wie in diesem Fall den Ausbildungsgeduldeten, den individuellen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

OPTIMIERUNG VON BEHÖRDENPROZESSEN

4. Optimierung von Behördenprozessen

Sybill Schulz, Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement

Im Laufe des gesamten Prozesses des Runden Tisches und der Thementische in 2018/2019 sowie in den regelmäßigen Netzwerktreffen Wohnungssuche für Geflüchtete im Willkommenszentrum Berlin und der bezirklichen Beratungs- und Unterstützerstrukturen wurde verstärkt auf konkrete Problempunkte und Hemmnisse aufmerksam gemacht. Die Erfahrungen von Geflüchteten sowie Initiativen und Unterstützer*innen weisen auf eine mangelnde Transparenz von Zuständigkeiten, Dauer und Abläufen von Behördenprozessen hin. Auf Basis dieser Inputs konzipierte die Steuerungsgruppe des Runden Tisches dieses themenspezifische Austauschformat. Somit wurde mit dem Ziel einer vertiefenden Diskussion zum Thementisch Behördenprozesse eingeladen, in dem auf Basis sehr differenzierter Inputs von Vertreter*innen der Behörden (Soziale Wohnhilfen, Jobcenter, LAF) sowie der Initiativen und Beratungsstellen Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. (XENION e.V) die Erfahrungswerte ausgetauscht wurden. Im Vordergrund stand dabei die Darstellung der jeweiligen Arbeitsprozesse der verschiedenen Behörden mit dem Ziel eines besseren Verständnisses und der direkteren Vernetzung. Im zweiten Schritt wurden die wichtigsten Schnittstellen benannt und Lösungsschritte erarbeitet, um Prozesse effektiver und reibungsloser zu gestalten.

Die Leiterin der Sozialen Wohnhilfe des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, Angela Müller-Bittner, stellte das von den Bezirken konzipierte und beschlossene Fachstellenkonzept zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit vor und erläuterte den Umgang mit Wohnraumakquise anhand der Pilotprojekte Datenbank und Clearingstelle. Sie betonte ferner die Bedeutung der Einzelfallprüfung bei einer Überschreitung der Richtwerte zur Mietkostenübernahme. Die Perspektive der Initiativen und des Netzwerkes Wohnungssuche präsentierte Bea Fünfrocken von XENION. Das Verfahren der Mietkostenübernahme stellte Elke Köpp vom Mietsachgebiet des LAF dar.

Die Teilnehmenden einigten sich auf einen intensiveren Austausch untereinander und begrüßten den von SenIAS entwickelten Ansatz einer Gesamtstädtischen Steuerung der Unterbringung Wohnungsloser (Projekt GStU).

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurde auf drei thematische Kleingruppen fokussiert: Vermietungspraxis, Formulare und Dokumente, Information und Vernetzung. In der Kleingruppe Formulare und Dokumente konnten einige Unklarheiten beseitigt werden, dass bspw. das Ausstellen eines Kautionskontoauszuges der Behörden möglich ist. Des Weiteren wurde der Vorschlag eines vereinfachten Formulars zu Mietobergrenzen durch XENION von den anwesenden Behördenvertreter*innen positiv bewertet und soll nunmehr in den Jobcentern angewandt werden. Strukturelle Probleme wie fehlende Sprachmittler*innen und unzureichende interkulturelle Sensibilität in den Verwaltungen wurden ebenso diskutiert und der Bedarf an Unterstützung der Kund*innen im Prozess der Wohnungssuche – von Antragstellung bis Einzug und Nachsorge – betont. Die Teilnehmenden äußerten ihre

GStU

Ziel des Projektes GStU ist es, alle bedürftigen Menschen in qualitätsgeprüfte und bedarfsgerechte Unterbringungen zu vermitteln. Dazu sollen die Verwaltungsstrukturen und Ressourcen der Unterbringung gebündelt und eine zentrale gesamtstädtische Kapazitäten- und Belegungssteuerung eingeführt werden. So soll eine gute und angemessene Unterbringung aller von Wohnungslosigkeit bedrohten oder betroffenen Personen gewährleistet werden.

Bereitschaft zur Lösungsfindung in den jeweiligen Behörden.

Aus den dargestellten Problembeschreibungen und jeweiligen Handlungsempfehlungen der Kleingruppen und des Plenums wurde die nachfolgende Übersicht erstellt.

AV Wohnen

Die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen) regeln, welche Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, Sozialhilfeempfangende sowie für Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz übernommen werden, welche Kosten als angemessen gelten und welche Verfahren zur Senkung der Kosten angewendet werden.

4.1 Handlungsempfehlungen zur Optimierung von Behördenprozessen

Die sehr umfangreichen Ergebnisse des Plenums und der Kleingruppenarbeit wurden durch die Steuerungsgruppe priorisiert und nach Handlungsfeldern in Tabellenform zusammengefasst. Besonders hervorzuheben ist der Beitrag von XENION, welcher basierend auf den Diskussionsergebnissen des Netzwerkes Wohnungssuche für Geflüchtete die aktuellen sowie strukturellen Probleme herausgearbeitet hat. Im Handlungsfeld Vermietungspraxis ist die Forderung nach der konsequenten Anwendung der Neuregelung AV Wohnen zu erwähnen, die am 1.10.2019 in Kraft getreten ist und nunmehr eine flexiblere Berücksichtigung von Einzelfällen ermöglicht. Zur Problematik der langen Bearbeitungsdauer von Mietkostenübernahmen konnten die Vertreter*innen von Bezirken, LAF und Jobcenter darlegen, wie dem entgegengewirkt werden kann. Zum Thema WBS-Vergabe, welches eines der zentralen Unstimmigkeiten und aus Sicht der Initiativen und Unterstützer*innen größten Hürden darstellt, wurde eine flexiblere Vergabe für geflüchtete Menschen gefordert. Auch im Bereich Information und Vernetzung kann bereits von einem Teilerfolg gesprochen werden: 2020 wird eine zentrale Wohnberatungsstelle ihre Arbeit aufnehmen, relevante Informationen aufbereiten und eine kompetente und zielgruppenadäquate Wohnungsvermittlung unterstützen. Die beantragten Haushaltsmittel sind im Dezember 2019 vom Senat bewilligt worden.

Handlungsfeld	Probleme und Handlungsempfehlungen
Vermietungspraxis	Konsequente Umsetzung der neuen AV-Wohnen: Abkehr von der „1-Zimmer-pro-Kopf“-Praxis, aber dennoch Berücksichtigung eines möglichen Familiennachzugs.
	Änderung der Belegungsgrenzen: Ausnahmeregelung für große Familien
	Beschleunigung der Mietkostenübernahme, Kautionszahlung, Übernahme der Kosten für Erstausstattung, etc. durch Sozialbehörden.
	Möglichkeiten der Prozessoptimierung identifizieren, um Verlust von Wohnungsangeboten zu vermeiden (Prüfung von Mietangeboten, Kostenübernahme, Kautionsübernahme, Erstausstattung, Anweisung der Mietzahlung, Übergang LAF-Jobcenter usw.): Bei Familienmitgliedern mit unterschiedlichem Aufenthaltsstatus stellt sich als Problem, dass verschiedene Kostenträger beteiligt sind.

Vermietungspraxis (Forsetzung von vorheriger Seite)	Bei Umzügen: Keine Neuantragsstellung, sondern interne Kommunikation zwischen den Jobcenter und Wiedervorlage der Personalakte bei künftigem Jobcenter
	einheitliche Definition einer Bedarfsgemeinschaft bei der Berechnung der zulässigen Kosten der Unterkunft, da bisher unterschiedliche Auslegung der Jobcenter existieren
	Beschleunigung der Terminvergabe im Mietsachgebiet des LAF zur Übernahme der Darlehensverträge, zur Entscheidung über die Wohnungserstausstattung sowie zur Anweisung der Mietzahlung.
	Mehr Transparenz bei der Vergabe der Wohnungen aus dem Programm Wohnungen für Flüchtlinge (WfF).
	Jobcenter bewilligt keine Miete, die minimal über den Grenzwerten der Kosten der Unterkunft (KdU) liegt, hier fehlen Handlungsspielräume und Bewusstsein dafür, dass Tagessätze für LAF-Unterbringung wesentlich höher liegen.
	Schwierigkeiten gibt es perspektivisch hinsichtlich des Nachweises angemessenen Wohnraums bei der Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis (bei Familiennachzug verlangt das Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten den Nachweis angemessenen Wohnraums); schwierig könnte auch der Nachweis für Menschen in anderen Wohnformen (z.B. WGs) werden (hier: Nachweis des jeweiligen Mietanteils bzw. eigener Flächenanteile erforderlich).
WBS-Vergabe	Ausstellung eines Folge-WBS auch bei unzureichender Länge der Aufenthaltserlaubnis. Gefordert wurde, die zeitliche Begrenzung der Aufenthaltstitel abzuschaffen/aufzuweichen bzw. eine offenere Definition von „dauerhaftem“ Aufenthalt zu geben. Begründung: Die Verlängerung des Aufenthaltstitels erfolgt erst unmittelbar vor dem Auslaufen.
	WBS-Ausstellung für Bedarfsgemeinschaften auch bei unterschiedlichen Aufenthaltstitel / Zuständigkeit von Behörden der Familienmitglieder: Sie werden aktuell als getrennte Bedarfsgemeinschaften behandelt, müssten entsprechend getrennt Wohnungen anmieten.
	Teilungsmöglichkeit des WBS schaffen (z.B. wenn ältere Geschwister zusammen in eine Wohnung ziehen wollen und dafür einen eigenen WBS benötigen) sowie eine Möglichkeit des Zusammenlegens des WBS (bspw. mit Tante, Cousin etc.)
	Erweiterung der WBS-Vergabe auch auf geduldete Personen und nicht nur aus speziellen Herkunftsländern.
(Informations-) Austausch- und Vernetzungsbedarf	Informationsbedarf zu (neuen) Regelungen, Gesetzesänderungen, Beschlüssen der Senatsverwaltungen

(Informations-) Austausch- und Vernetzungsbedarf (Forsetzung von vorheriger Seite)	Informationsbedarf zur Zuständigkeit bzw. zu konkreten Ansprechpartner*innen für die Vermittlung von Wohnraum in den einzelnen Bezirken; Behördenmitarbeiter*innen wissen oft selbst nicht, wer zuständig ist.
	verbesserte Kommunikation mit und zwischen den Leistungsbehörden
	regelmäßiger Austausch von SenSW und SenIAS sowie der Sozialbehörden mit den relevanten zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Akteuren (Initiativen, die Begleitung bei der Wohnungssuche anbieten, BBU, Hausverwaltungen, städt. Wohnungsunternehmen u. a.) mit dem Ziel der Identifikation von Optimierungspotentialen bei der Wohnraumversorgung Geflüchteter
	Sorgen der Vermietenden um spontane Abschiebungen oder kurzfristig aufzulösende Mietverhältnisse (v.a. bzgl. spontaner Aufenthaltstitel wie Duldung oder subsidiärer Schutz) begegnen durch Unterstützung seitens der Behörden / Benennen konkreter Ansprechpartner*innen für Vermieter*innen durch die relevanten Behörden
	Zusammenarbeit der Projekte/Träger/Initiativen bei der Unterstützung zur Wohnungssuche mit einem abgestimmten Vorgehen (auch hinsichtlich der Inhalte) und möglichweise einer Rotation von Sprechzeiten in den Bezirken, da nicht alle Bezirke gleichmäßig mit solchen Angeboten versorgt sind
Formulare und Dokumente	übersichtliche und ggf. rechtsverbindliche Mietübernahmegarantien vorab für die Wohnungssuche durch die Sozialbehörden, von Amts wegen
	Vereinheitlichung der Formulare zur Übernahme der KdU von Jobcenter, LAF und Sozialamt, Jugendamt sowie Berücksichtigung der Zuschläge bei der Berechnung der zulässigen KdU durch das Jobcenter
	Mietschuldenfreiheitserklärung: Die Aussagen des LAF sind nicht eindeutig. Aktueller Informationsstand: das LAF stellt eine solche Erklärung für „Selbstzahler*innen“ und „Anteilszahler*innen“ aus (obwohl diese keine LAF-Klient*innen mehr sind); Prüfungsbedarf: Betreiber*innen sind demnach für alle anderen Fälle zuständig, die keine zusätzlichen Einkünfte haben?
	Datenschutz: Beratungsstellen dürfen keine personenbezogenen Daten versenden, d.h. die Bewerbung für eine Wohnung inklusive der zusammengestellten Unterlagen muss postalisch erfolgen. Dadurch entstehen Nachteile gegenüber anderen Bewerber*innen (oft sind nur Online-Formulare vorgesehen).
	Wohnungsbewerbungen sollten auch online möglich sein, da viele Wohnungsunternehmen nur Online-Formulare benutzen.

Sonstiges	**Übergang vom LAF zum Jobcenter: Neue Anträge bei allen Geflüchteten beim Übergang in die bezirklichen Jobcenter zu stellen ist bedrohlich und wird zu vielen Problemen führen, zumal die Integrationslots*innen sukzessive aus den Gemeinschaftsunterkünften abgezogen werden. Bedrohung: Bearbeitungsdauer sind ca. vier Wochen, in dieser Zeit sind die Geflüchteten überwiegend ohne finanzielle Mittel.**
	Menschen in Zuständigkeit des LAF werden an die beiden Flüchtlingsbürgerämter verwiesen (Mitte und Charlottenburg/Wilmersdorf).
	Viele Jugendliche, die als unbegleitete Minderjährige (umF) eingereist sind, fallen mit ihrem 18. Geburtstag aus der Jugendhilfe heraus bzw. werden von den Jugendämtern daraus entlassen; diese gerade 18Jährigen, mehrheitlich männliche Jugendlichen, werden deshalb verstärkt in Unterkünften der Sozialen Wohnhilfen untergebracht.
	Schwierig ist auch der Übergang von umF von der Jugendhilfe in die Zuständigkeit der Jobcenter.
	Illegales Maklertum: Trotz Wissen um Schwarzmarkt scheint die Polizei tatenlos zuzusehen.
	Keine Schulplätze über Wochen und Monate, die Kinder müssen sofort in Bildungsinfrastrukturen aufgrund der Wohnsituation und mit Blick auf Teilhabe/ Diskriminierungsprävention eingebunden werden.
	Diskriminierung bei Wohnungsvergabe aufgrund von Name und Aufenthaltsstatus

4.2 Perspektiven der Fachbereiche Soziale Wohnhilfen der Bezirke

Im Kontext der Strategiekonferenzen Wohnungslosenhilfe (AG7: Soziale Wohnhilfen in den Bezirken – Fachstellenkonzept) wurde ein Fachstellenkonzept zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit für die bezirklichen Sozialen Wohnhilfen beschlossen. Der Leitgedanke des Fachstellenkonzeptes ist, Teilkompetenzen aus dem ordnungsrechtlichen, sozialrechtlichen und dem wohnungsmarktbezogenen Bereich, die für die Bearbeitung von Wohnungsnotfällen erforderlich sind zusammenzuführen. Die für 2019 zur Verfügung gestellten Mittel flossen in die Globalsummen der Bezirkshaushalte ein und wurden von den Bezirken unterschiedlich umgesetzt, teilweise in zusätzliche Personalstellen. Der Abschluss von Zielvereinbarungen zur Mittelverwendung zwischen Senat und Bezirken ist geplant.

Konferenz Wohnungslosigkeit

Als eine der großen Herausforderungen sieht der Berliner Senat die steigende Wohnungslosigkeit und da die bestehenden Leitlinien der Wohnungslosenhilfe veraltet sind, wurden in 2018 und 2019 auf mehreren Strategiekonferenzen gemeinsam mit Akteur*innen aus der Wohnungslosenhilfe – Politiker*innen, Verwaltungsfachkräften, Mitarbeiter*innen von Hilfsorganisationen – neue gesamtstädtische Leitlinien entwickelt.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird die Mittel ab 2020 in zwei zusätzliche Personalstellen umsetzen. Die beiden zusätzlichen Mitarbeiter*innen werden ohne spezifische Aufgabe in der Fachstelle Soziale Wohnhilfe eingesetzt. Die Verwendung der Mittel, die den Sozialen Wohnhilfen mit dem Auftrag der Präventionsarbeit zugeordnet wurden, obliegt ausschließlich den Bezirken. In 2019 standen die Mittel aus dem Fachstellenkonzept der Sozialen Wohnhilfen den Bezirken als ein Teil der Globalsumme zur Verfügung. In Tempelhof-Schöneberg wurden die Mittel für die zwei zusätzlichen Stellen bspw. gezielt für Prävention, konkret für die Verstärkung der aufsuchenden Arbeit bei Menschen mit Mietschulden und Räumungsklagen eingesetzt. Der Bezirk hat sich bewusst gegen das Thema Akquise entschieden und legt den Fokus vermehrt auf Strategien zum Erhalt der Wohnung, in dem der persönliche Kontakt zu Betroffenen intensiviert wird.

In dieser Arbeitsgruppe gibt es keine Spezialisierungen hinsichtlich der Arbeitsaufträge, das heißt alle Mitarbeiter*innen sind für alle Aufgaben der künftigen Fachstelle zuständig: Mietschuldenübernahme, Unterbringung, Vermittlung in Maßnahmen etc. Dieses Prinzip ist stark klient*innenorientiert, da die zuständige Person alle Instrumente der Wohnhilfe zur Verfügung hat und für die Betroffenen kein Zuständigkeitswechsel erfolgen muss. Durch die beiden zusätzlichen Personalstellen werden die Zeitbudgets für aufsuchende Sozialarbeit und für Prävention von allen Mitarbeiter*innen erhöht. Ein Ansatz hinsichtlich der Wohnraumakquise wäre bspw. der Ausbau von Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk zur Umsetzung einer Form von Belegungsrecht. Darüber hinaus arbeitet der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf seit einigen Jahren an der Einführung einer Datenbank, die eine schnellere Bearbeitung aller Prozesse ermöglicht und noch im Jahr 2019 in die Pilotphase starten sollte.

In der regulären Struktur der Sozialen Wohnhilfe gibt es außerdem unterschiedliche Arbeitsgruppen mit je zwei Gruppenleitungen und mehreren Sozialarbeiter*innen, die nicht auf einzelne Aufgaben, sondern auf Zielgruppen spezialisiert sind. Allen Sozialarbeiter*innen stehen alle Instrumente der Sozialen Wohnhilfe zur Verfügung: Sie kümmern sich sowohl um verwaltungs-

technische Aufgaben, wie die Suche und Buchung von Wohnheimplätzen und die Umsetzung des Geschützten Marktsegments, als auch um präventive Arbeit, wie aufsuchende Beratung im Fall von Räumungsklagen oder Mietschulden. Die Soziale Wohnhilfe erhält Benachrichtigungen über alle Personen im Bezirk, die eine Räumungsklage erhalten. Nach einer ersten verwaltungstechnischen Verarbeitung werden diese Fälle an die Sozialarbeiter*innen verteilt. Drei Sozialarbeiter*innen sind ausschließlich für die Gruppe der 18 bis unter 25-Jährigen zuständig. Diese Mitarbeiter*innen haben in der bezirklichen Jugendberufsagentur einen Standort. Sie sind vor Ort angesiedelt und damit für junge Menschen direkt ansprechbar. Die Aufgabe dieser AG ist es, die Auszüge der unter 25-Jährigen vorzubereiten und zu bearbeiten. Auch für die Gruppe der über 58-Jährigen gibt es eine eigene AG, da auch zunehmend ältere Menschen von drohender und tatsächlicher Wohnungslosigkeit betroffen sind. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat auch ein kleines Probewohnprojekt mit zwei eigenen Immobilien für Einzelpersonen, in dem auch einige junge Geflüchtete leben.

Die Ausstellung einer pauschalen Mietübernahmegarantie ist aufgrund der zwingenden Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls nicht möglich. Die AV Wohnen benennt lediglich Richtwerte der Mietobergrenzen. In bestimmten Fällen kann die übliche Mietobergrenze auch überschritten werden, was von einzelnen Kriterien des gefundenen Mietangebots abhängig ist. Vor allem bei großen Familien ist dies häufig der Fall. Das Jobcenter verweist den Fall dann weiter an die Soziale Wohnhilfe, die prüft, ob eine Abweichung von der Mietobergrenze zu akzeptieren ist.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nimmt neben den Bezirken Mitte und Marzahn-Hellersdorf auch an einem Pilotprojekt teil, im Rahmen dessen eine Clearingstelle für einen besseren Zugang zu den kommunalen Leistungen im Zusammenhang mit dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) hergestellt werden soll. Dieses Modellprojekt läuft nun seit ca. eineinhalb Jahren. In Charlottenburg-Wilmersdorf sind zwei Sozialarbeiter*innen in der Clearingstelle tätig. Sie sind organisatorisch den Sozialen Wohnhilfen zugeordnet. Die Clearingstelle ist direkt im bezirklichen Jobcenter angesiedelt und vermittelt zu allen kommunalen Leistungen, also zu allen spezifischen Angeboten im Bezirk, wie z.B. Soziale Wohnhilfe, Gesundheitsamt, Jugendamt, Schuldnerberatung, Sucht- und Drogenberatung. Die Übergänge zu diesen Angeboten werden durch die Clearingstelle geebnet. Für die Sozialen Wohnhilfen sind Statusgewandelte genauso zu behandeln, wie alle anderen Wohnungslosen. In den Sprechstunden sind üblicherweise ein bis zwei Sprachmittler*innen mit Arabisch und teilweise mit Rumänisch Kenntnissen anwesend.

Abschließend wurde zum Umgang mit Statusgewandelten diskutiert, die Hilfen gemäß §§ 67 und 53 SGB XII erhalten. Die Betreuungsmaßnahmen nach § 67 sind weniger umfassend hinsichtlich der Betreuungsinhalte. Hinzu kommt ein Sprachproblem. Maßnahmen gemäß §§ 53 SGB XII ff könnten für Geflüchtete geeigneter sein, da dort individuell erforderliche Leistungen möglich sind.

SGB II

Das SGB II regelt die Grundsicherung für Arbeitsuchende und Teile des deutschen Arbeitsförderungsrechts in der Bundesrepublik Deutschland.

4.3 Perspektive des Jobcenters Berlin-Mitte

Im Jobcenter Berlin Mitte gibt es keine speziell für geflüchtete Personen verantwortlichen Mitarbeiter*innen oder Teams. Für die Weiterleitung in den Leistungsbereich sind die erforderlichen Unterlagen entscheidend, wobei dieser Prozess inzwischen als Sofortanliegen taggleich bearbeitet werden kann. Anschließend erfolgt, wie bei den Anliegen aller wohnungslosen Personen, die reguläre Leistungsbearbeitung in einem zweistufigen Verfahren. Zunächst wird überprüft, ob ein Umzug, wie im Falle der aktuellen Unterbringung in einer Notunterkunft, erforderlich ist. In einem zweiten Schritt wird das Wohnungsangebot geprüft, wobei die Angemessenheit gemäß den unterschiedlichen Richtwerten für Merkmale wie Nettokaltmiete, Heizung etc. unter Berücksichtigung der Sonderregelungen für den Sozialer Wohnungsbau, nur individuell entschieden werden kann. Ein entsprechendes Formular wird mit Antragstellung an die wohnungslose Person ausgegeben. Das Problem verspäteter Kautionszahlungen ergibt sich, wenn mit dem Umzug in einen neuen Bezirk der Wechsel des Jobcenters erfolgt. In diesem Fall kann nach SGB II die Kaution erst nach der ersten monatlichen Mietzahlung übernommen werden.

Im Rahmen des Runden Tisches wurde die Frage nach Lösungsvorschlägen dazu gestellt, wie beispielsweise die Übernahme der Kautionszahlung durch das Jobcenter. Die Miete des ersten Monats nach dem Umzug wird vom bisher zuständigen Jobcenter bezahlt, wodurch sich weitere Verzögerungen der Kautionszahlung ergeben. Die Kautionszahlung kann nicht vom bisher zuständigen Jobcenter übernommen werden, da sie als Darlehen geleistet und gegen die laufende Leistung aufgerechnet wird.

Es wird weiter angemerkt, dass die Tabelle zur Regelung der Zuschläge im Rahmen der Wohnkostenübernahme wegen der Prozentangaben kompliziert und unübersichtlich ist. Teilweise wird nicht deutlich welche Zuschläge für den konkreten Fall anzurechnen sind. Die Unsicherheiten werden dadurch verstärkt, dass im Falle einer Überschreitung der Obergrenzen nach AV-Wohnen, die notwendigen Dokumente sowie das Verfahren von Bezirk zu Bezirk variieren. Dadurch kommt es häufig zu einem Hin und Her zwischen sozialer Wohnhilfe und Jobcenter, das einen Zeitverlust nach sich zieht und damit die erfolgreiche Wohnungssuche erschwert. Hinsichtlich der Genehmigung bei Wohnkostenüberschreitungen gibt es in den Bezirken keine einheitlichen Regelungen.

4.4 Perspektive des LAF-Mietsachgebietes

Das Mietsachgebiet ist für alles rund um die Erstanmietung von eigenem Wohnraum zuständig. Den Leistungsteams obliegt die Zuständigkeit für alle anderen Fragen im Zusammenhang mit den Kosten der Unterkunft in Wohnungen, wie z.B. Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Vermieter*innenwechsel, Wohnungsmängel, ggf. Übernahme von Beiträgen für den Berliner Mietverein e.V., den Alternativen Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V., oder den Spandauer Mieterverein e.V..

Mit Entlassung aus der Wohnraumverpflichtung wird den Geflüchteten die Zustimmung (allgemeine Zustimmung über einen Vordruck von SenIAS) zur Anmietung einer Wohnung ausgehändigt sowie ein Hinweis auf die erste Mietberatung im Mietsachgebiet gegeben. Im Rahmen der ersten Mietberatung wird der Berliner Wohnungsmarkt allgemein vorgestellt. Die Wohnungssuchenden erhalten Hinweise zu vorgetäuschten Wohnungsangeboten, unzulässigen Zahlungen an Makler*innen oder Vermittler*innen sowie zu Strategien der Wohnungssuche, verpflichtende Angaben eines Wohnungsangebots und mögliche Vertragspartner*innen. Weiterhin werden die Angemessenheitsgrenzen von Wohnungen im Rahmen der AV Wohnen und die Rechte und Pflichten von Mieter*innen erläutert. Mit dem Vorliegen der allgemeinen Mietkostenübernahme kann der Prozess der Wohnungssuche beginnen.

Liegt ein konkretes Mietangebot vor, werden die Größe der Bedarfsgemeinschaft sowie die Angemessenheit der Miethöhe mit allen zu gewährenden Zuschüssen geprüft.

Zusätzlich werden für die Prüfung folgende Angaben / Unterlagen benötigt:

- **Art der Heizung und der Warmwasserversorgung,**
- **Grundbuchauszug der Vermietenden Person, ggf. Eigentumserklärung (bei Besitz dder Immobilie),**
- **Genehmigung zur Untervermietung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers / der Hausverwaltung bei Untermietverträgen.**

Liegen zusammen mit dem Mietangebot alle erforderlichen Unterlagen vollständig vor, wird die Zustimmung zur Anmietung im Rahmen des vorliegenden Mietangebotes taggleich erteilt.

Erst nachdem die sich speziell auf dieses Wohnungsangebot beziehende Mietkostenübernahme vorliegt, kann der Mietvertrag unterzeichnet werden. Häufig erfolgt die Vertragsunterzeichnung aber leider bereits im Vorhinein. In diesem Fall kann das LAF nur die angemessenen Kosten übernehmen.

Die Terminvergabe wurde auf Grund der Engpässe und Wartezeiten im Mietsachgebiet im Juli 2019 umgestellt, d.h. bei einer Mietkostenzusage erfolgt keine feste Terminvergabe mehr. Neu ist, dass die nächste Vorsprache mit unterschriebenem Mietvertrag ohne Termin an einem der Sprechtage (Montag, Dienstag, Donnerstag) erfolgt. Dadurch ist das Mietsachgebiet flexibler. Nach neuem Verfahren können Darlehensverträge sowie erste Zahlungen bereits vor der zweiten Mieterberatung abgewickelt werden. Nach Vorlage des unterschriebenen Mietvertrags werden auf Antrag die einmalige Beihilfe zur Wohnungserstausstattung geprüft und ausgezahlt, der Darlehensvertrag für die Kautionsübernahme vorbereitet und ein Termin für die 2. Mietberatung vereinbart. Die Miet- und Kautionseingaben werden dann über das Fachverfahren OPEN-ProSoz außerhalb der Sprechzeiten vorgenommen sowie die

OPEN-ProSoz

OPEN-ProSoz ist eine moderne, komponentenbasierte Software für eine effiziente Arbeitsweise in Sozialverwaltungen und eine Datenbank sowie Auszahlungsmöglichkeit von Sozialleistungen.

Bescheiderteilung über die Miet- und Kautionszahlungen veranlasst. In der zweiten Mietberatung werden Informationen zum Verhalten in der Wohnung sowie zur Anmeldung gegeben (z.B. Rechte und Pflichten von Mieter*innen/ Vermieter*innen, Bedeutung der Hausordnung, Vertragsbedingungen, Kündigungsfristen). Des Weiteren wird zum Umgang mit Nebenkosten und weiteren Verträgen im Zusammenhang mit der Wohnung beraten (z.B. Anmeldung der Energieversorgung und sparsamer Umgang hiermit, Telefon/Internet, Fernsehen und Rundfunkbeitrag sowie Ummeldung beim Bürgeramt).

Die Anmietung von Wohnraum war früher nur in „brauchbarem Zustand“ möglich. Insbesondere große Wohnungen, für die eine hohe Nachfrage besteht, sind heute oft in desaströsem Zustand. Eine Renovierung durch die Mieter*innen wäre aber in vielen Fällen möglich. Diese Einstufung „in brauchbarem Zustand“ gibt es noch, sie wird allerdings nicht unbedingt genutzt. Entscheidend ist hier der Verweis auf die Besichtigung. Ggfs. erforderliche Aufwendungen für Renovierungsarbeiten werden nach Prüfung in Form von Zuschusszahlungen direkt an die Mieter*innen ausgezahlt.

Auch die Problematik, dass Nebenkostennachzahlungen teilweise sehr lange dauern und die Prüfverfahren für Vermieter*innen nicht nachvollziehbar sind und lange Terminfristen bestehen, wurde im Rahmen des Thementisches diskutiert. Zusätzlich zum Mieterverein (Vertrag zwischen LAF und dem Mieterverein asum GmbH) wird vom LAF dabei auf die Berliner Mietervereine, mit denen eine Kooperation mit dem Land Berlin zur Mieterberatung besteht, zurückgegriffen. Damit werden die langen Bearbeitungszeiten verkürzt, sodass die Nachzahlungen zeitnaher erfolgen können. Zur Überweisung der Miete an die Wohnungsanbietenden werden zwei Möglichkeiten vorgestellt. Grundsätzlich wird die Mietzahlung direkt an die Vermieter*innen vorgenommen. Verfügt die/der Geflüchtete über ein eigenes Einkommen, so werden die Aufstockungsbeträge an die/den Geflüchtete*n (Mieter*in) überwiesen.

Mit dem vereinbarten Programm des Senats Wohnungen für Flüchtlinge (WfF) stehen insgesamt jährlich 275 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen im Programm zur Verfügung. Ein Großteil dieser Wohnungen hat ein bis drei, manchmal vier Zimmer. Es mangelt an größeren Wohnungen. Wegen des kompakten Prozesses lassen sich keine Aussagen über den Umfang der meist langen Wartezeiten treffen. Auch die Anzahl der wohnungssuchenden Personen kann wegen Zuständigkeitswechsel zwischen LAF und Jobcentern/Bezirken schwanken. Es ist dennoch davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Einzelpersonen sowie Familien auf eine Versorgung mit Wohnraum warten. In der Diskussion wurde deutlich, dass auch Geflüchtete mit eigenem Einkommen große Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche haben. Das Programm WfF richtet sich eher an Geflüchtete, die aufgrund besonderer Härten auf aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesen sind und sich im Leistungsbezug des LAF befinden. Geprüft werden die Besonderheiten des notwendigen Einzelfalls. Da individuell geprüft werden muss, ob eine Familie oder Einzelperson für die angebotene Wohnung in Frage kommt, kann die Verfahrensdauer variieren. Hintergrund sind die zu berücksichtigenden

individuellen Erfordernisse (z.B. Mobilitäts- oder sonstige Einschränkungen, Familiengröße, soziales Umfeld) sowie die Vorgaben der Wohnungsbaugesellschaften. Hinsichtlich des Nachweises, dass eine Registrierung auf der Härtefallliste erfolgt ist, wird ein entsprechender Vordruck erstellt.

4.5 Perspektive der Initiativen und Unterstützer*innen geflüchteter Menschen

Die Diskussionsergebnisse des Netzwerks Wohnungssuche, welches sich alle zwei Monate im Willkommenszentrum Berlin bei der Integrationsbeauftragten von Berlin trifft, wurden beim Thementisch Optimierung von Behördenprozessen kommuniziert. Für eine zielführende und reibungslose Zusammenarbeit mit den Bezirken fordern die Initiativen eine Auflistung der konkreten Ansprechpersonen in den Leistungsbehörden, insbesondere in den Jobcentern. Auch die vollständige Liste mit der Übersicht über alle bezirklichen Beratungsstellen zum Thema Wohnungssuche sowie über die Dolmetscher*innendienste für Wohnungssuchende und Vermieter*innen würde die Arbeit der Initiativen wesentlich erleichtern. Es besteht große Hoffnung, dass durch die zentrale Beratungs- und Anlaufstelle die Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten erleichtert und entsprechende Schulungen zur Kompetenzbildung angeboten werden.

Des Weiteren wird eine für alle Beteiligten klar verständliche Übersicht zur Leistungsgewährung nach AV-Wohnen mit Angaben wie maximale Miete, Zimmeranzahl, etwaige Zuschläge etc. benötigt (Anlage 8.4). Insbesondere die Zuschläge werden von den Leistungsbehörden oftmals vergessen. Es wird als wichtig hervorgehoben, diese Auflistung der von der Leistungsbehörde zu übernehmenden Kosten in einfacher Sprache zu formulieren und alle relevanten Informationen gut sichtbar auf der ersten Seite darzustellen. Ein Entwurf eines übersichtlichen Formulars für die Allgemeine Mietkostenübernahme für LAF, Jobcenter und Sozialämter wurde bereits im Rahmen des Runden Tisches vorgelegt und wird vom LAF schon verwendet (Anlage 8.5).

Gleichzeitig wird die Notwendigkeit einer Zusage der Leistungsträger gefordert, sodass in Einzelfällen auch Ausnahmen gemacht werden (müssen), bspw. bei großen Familien, die vorübergehend auch in beengten Wohnverhältnissen unterkommen können sollten, um deren Chancen bei der Wohnungssuche zu erhöhen. Darüber hinaus sollte eine eigene, für alle Leistungsbehörden gültige Vertragsstruktur (auch mit WBS) zur Anmietung nebeneinanderliegender Wohnungen für große Familien geschaffen werden. Dies sollte auch bei Sozialwohnungen sowie im Neubau mölich sein. Auch eine Zuzahlung zur Miete von 10% ist sozialrechtlich zulässig und angemessen. Da es diesbezüglich immer wieder zu Streitigkeiten mit Mitarbeiter*innen der Jobcenter kommt, wird als wichtig eingeschätzt, eine allgemein gültige Regelung zu kommunizieren und anzuwenden. Darüber hinaus wird der Wunsch nach einer Clearingstelle geäußert, an die man sich im Fall von Unklarheiten bzw. Uneinigkeiten, bspw. zur AV-Wohnen und zu Bewilligungen der Mietkostenübernahme wenden kann.

Liegt ein Mietangebot vor, wird dieses üblicherweise taggleich bearbeitet, es sei denn es liegen Darlehensverträge o.Ä. vor, was den Behördenprozess deutlich verlängert. Oftmals können die Initiativen und Unterstützer*innen im Gespräch mit Vermieter*innen die längere Wartezeit der Bestätigung der Leistungsübernahme erklären. Dieser Kommunikationsprozess sollte jedoch einheitlich organisiert werden, um möglichst wenig Mietangebote wegen zu langer Bearbeitungsdauer wieder zu verlieren. Ein weiterer Lösungsvorschlag zur zeitsparenden Gestaltung solcher und anderer Prozesse ist die Möglichkeit zur online-Übermittlung von Daten und Dokumenten. Eine einfache Vollmacht sollte ausreichen, damit Unterstützer*innen dies im Namen der Geflüchteten erledigen können.

Generell stellen die Kommunikation und der Übergang zwischen unterschiedlichen Leistungsbehörden ein großes Problem dar. Selbst automatisierte Abläufe funktionieren oftmals nicht. Häufig wissen die Betroffenen nicht, dass es zu Problemen bei der Zahlung der Miete durch die neue Leistungsbehörde kommt und suchen erst nach Erhalt einer Mahnung die Beratung auf. Auch bei Selbstzahler*innen, die aus dem Jobcenter Bezug rausfallen nachdem sie Arbeit gefunden haben, kommt es häufig zu Mahnungen, da vom Jobcenter nicht klar kommuniziert wird, dass die Miete ab sofort vom eigenen Konto überwiesen werden muss. Vor allem die Übernahme der Mietkaution beim Übergang von einem Jobcenter zum anderen führt häufig zu Problemen. Generell kommt es häufig zu Unklarheiten in Bezug auf die Kautionszahlung, bspw. wenn ein Mietverhältnis endet. Die zuständigen Stellen sind dann zur Kautionsrückzahlung verpflichtet, die per Darlehensvertrag und Abtretungserklärung vom Leistungsträger übernommen wurde. Hierbei kommt es oft zu Fehlüberweisungen und fehlenden Rückzahlungen bei Darlehensverträgen mit noch unvollständigen Tilgungsleistungen. Ein Kontoauszug über die geleisteten Kautionszahlungen für alle Beteiligten kann in solchen Fällen Klarheit schaffen.

Eine proaktive Informationsvermittlung bei Änderung der Leistungsbehörde o.Ä. wird als genauso unabdingbar genannt, wie die Unterstützung bei der Wohnungssuche, um die Unterbringungskosten möglichst gering zu halten. Bereits bei der Anmeldung im Bürgeramt sollten mehrsprachige Informationen zu bezirklichen Stellen wie Wohnungs- und Mietberatung oder Migrationsdienst sowie zu Fragen rund um die Mietzahlung mitgegeben werden. Eine Broschüre zum Thema Wohnen und Einzug in verschiedenen Sprachen kann bei InteraXion angefordert werden. Kritisiert wird, dass die Soziale Wohnhilfe keine Unterstützung bei der Wohnungssuche leistet und das Belegungsmanagement der Wohnungen im Geschützten Marktsegment intransparent ist.

Eine weitere Forderung ist die Mitsprachemöglichkeit bei der Zuweisung einer Unterkunft, da die öffentliche Unterbringung für viele leider aktuell eine dauerhafte bzw. langfriste Lösung und keine akute Not-

unterbringung darstellt. Das LAF hat bezirklich zuständige Mitarbeiter*innen eingesetzt, deren Kontaktdaten weitergegeben werden müssen, damit die Menschen sozialraumnah untergebracht werden.

Besonders „care leaver", also Jugendliche, die aus der Jugendhilfe rauswachsen, brauchen einen geregelten Übergang zwischen Jugendamt und Sozialer Wohnhilfe. Bereits vor Ende der stationären Jugendhilfe sollte eine allgemeine Mietkostenübernahme für die Wohnungssuche ausgestellt werden. Hinsichtlich der Frage der Kostenübernahme könnte zwischen Jugendamt und Jobcenter eine ähnliche Regelung mit interner Abrechnung getroffen werden, wie beim Übergang zwischen LAF und Jobcenter bei Statuswandel der Geflüchteten. Eine weitere besondere Bedarfsgruppe stellen Menschen im Rollstuhl dar, für die es keine spezielle Unterstützung und Beratung gibt. Zwar ist für diese Gruppe eine Einzelfallprüfung des Mietangebots möglich, allerdings benötigt diese mehrere Wochen, weshalb es wichtig ist, bereits im Planungsprozess rollstuhlgerechter Wohnungen Kooperationen einzugehen.

Zum Thema WBS und Zielgruppenerweiterung wird aktuell eine Anspruchsberechtigung für Menschen mit einer Ausbildungsduldung diskutiert. Als problematisch wird benannt, dass nach wie vor keine Möglichkeit auf einen Anschluss-WBS besteht, was zu nicht nachvollziehbaren Gewährungs- und Ablehnungsfällen führt, da die Gültigkeit von Pass, Ausweis und WBS sehr unterschiedlich ist. Auch für Familien mit „Mischverhältnissen", also mit unterschiedlicher Form und Dauer der Aufenthaltsberechtigung, ist es kaum möglich, einen WBS zu erhalten. Der Prozess der Antragsstellung variiert zudem zwischen den einzelnen Bezirksämtern: einige fordern neben Ausweis, Anmeldung und Leistungsbescheid zusätzliche Dokumente, die für die Antragstellung nicht notwendig sind. Auch die Bearbeitungszeit der Anträge ist variabel, sie beträgt zwischen zwei Wochen und drei Monaten. Darüber hinaus fehlt es an Informationen dazu, ob bzw. in welcher Form die Bezirke ein Belegungsmanagement für Menschen mit M-Schein (WBS mit besonderem Wohnbedarf) umsetzen.

Ebenfalls die Vergabe der Wohnungen aus dem Programm Wohnungen für Flüchtlinge (WfF) ist weitgehend intransparent, da oftmals unklar ist, ob und wie lange einzelne Personen auf der Warteliste stehen und wann eine wohnungssuchende Person bspw. wieder vorstellig werden muss. Die Registrierung für eine WfF-Wohnung muss beim LAF schriftlich festgehalten werden, bspw. durch einen Stempel auf der allgemeinen Bescheinigung der Mietkostenübernahme.

Auch von Seiten der anwesenden Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft werden die Zahlungsverzögerung der Mietkaution als problematisch angesehen. Es herrscht Unverständnis darüber, warum das Jobcenter die Mietübernahme garantiert und die Kautionszahlung häufig ausbleibt, was in manchen Fällen dazu führt, dass das Wohnungsangebot wieder verloren geht.

Eine Mitarbeiterin eines bezirklichen Sozialamtes macht deutlich, dass die Wohnraumsuche häufig an der privatrechtlichen Organisation der Wohnungswirtschaft scheitert. Die Erwartungshaltungen und Forderungen, die an die Bezirke herangetragen werden, sind aufgrund des sehr begrenzten Einflusses auf die Vermietungspraxis der Wohnungsanbietenden kaum zu erfüllen. Zwar können die Sozialen Wohnhilfen auf das Geschützte Marktsegment zurückgreifen, jedoch ist das Kontingent bei weitem nicht ausreichend.

Es wird noch einmal klargestellt, dass mit dem Fachstellenkonzept keine Mittelverwendung für Akquise in den Sozialen Wohnhilfen vereinbart wurde, sondern es jedem Bezirk freisteht, die zusätzlichen Mittel unter Einhaltung der vereinbarten Rahmenbedingungen zu verwenden. Da die Mittel in den Globalhaushalt der Bezirke eingehen obliegt die Entscheidung, welches Amt/welche Fachstelle wie viel Geld bekommt und wo die Prioritäten der Mittelverwendung liegen, allein den Bezirken. Da die Sozialen Wohnhilfen ursprünglich dafür zuständig waren, Obdachlosigkeit zu verhindern, wurden die Mittel aus dem Fachstellenkonzept in einigen Bezirken für die stärkere präventive Bekämpfung von Wohnraumverlusten eingesetzt.

Als Gegenargument für den Ausbau der bezirklichen Wohnraumakquise wird der beschränkte Wohnungsmarkt genannt. Zusätzliche Akquise-Stellen wüden die Konkurrenz auf dem Markt lediglich verschärfen. Manche Bezirke bieten trotzdem Unterstützung bei der Wohnraumsuche und machen eigenständig Akquise, wie bspw. der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der dafür Mittel aus dem Masterplan Integration einsetzt. Im Rahmen der Strategiekonferenzen Wohnungslosigkeit soll noch mal genau dargestellt werden soll, wie die Bezirke mit dem Fachstellenkonzept umgehen.

VERNETZUNG

Kommunikati
bedarfe
Top Down
Kommunikation
des
Ergebnisse
Gute
Praxis
Perspektive
Wohnungs-
wirtschaft
Information
Kampagne

5. Vernetzung

Nele Allenberg, Willkommenszentrum Berlin

Der Runde Tisch stellte selbst eine akteursübergreifende Vernetzung im Feld der Wohnungsvermietung an Geflüchtete dar. Das Willkommenszentrum Berlin organisiert darüber hinaus alle drei Monate das Austauschtreffen Wohnungssuche Geflüchtete, das ehren- und hauptamtliche Initiativen und Personen unterstützt, die Geflüchteten bei der Wohnungssuche helfen. Das Austauschtreffen soll nicht nur dem Informationsaustausch dienen, sondern auch Erkenntnisse über konkreten Handlungsbedarf und -möglichkeiten in diesem Bereich bringen. Ein Ergebnis des Runden Tisches war es, dass die bestehenden Unterstützungsangebote besser vernetzt und für Geflüchtete und für Beraterinnen*innen leichter zugänglich sein müssen. Dafür wurde auf der Grundlage der Zulieferung der Bezirke die von diesen geförderten Beratungs- und Unterstützungsstrukturen zusammengestellt.

5.1 Existierende bezirkliche Beratungs- und Unterstützungsangebote

Die Berliner Bezirke Charlottenburg–Wilmersdorf und Lichtenberg fördern keine bezirklichen Beratungs- und Unterstützungsangebote, die Geflüchteten bei der Wohnungssuche helfen. Sie sind daher in folgender Tabelle nicht aufgeführt. Kontaktdaten und Öffnungszeiten der einzelnen Angebote finden sich auf der Internetseite des Willkommenszentrums Berlin und der Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen.

Bezirk / Projekt	Aufgaben	Zielgruppe	Adresse
Friedrichshain-Kreuzberg „Wohn-scouting“	Hilfe zur Selbsthilfe zur selbstsändigen Wohnungssuche Begleitung über den Abschluss eines Mietvertrags hinaus dient der Prävention von Wohnraumverlust Aktive Ansprache von Eigentümer*innen	statusgewandelte Geflüchtete in zuständigkeit F-K Statusgewandelte in Unterkünften in F-K Geflüchtete mit sozialäumlicher Anbindung in F-K	Nachbarschaftshaus Urbanstraße 21 10961 Berlin Das Angebot findet im AWO Begegnungszentrum Kreuzberg, Adalbertstraße 23a, 10997 Berlin statt

Marzahn-Hellersdorf Wohnraum-vermittlungs-projekt M-H	Hilfe bei der Wohnungssuche und der Anmietung von Wohnraum Begleitung und Betreuung der Antragsstellenden bis zur Unterschrift unter einen Mietvertrag und darüber hinaus	Kund*innen des Jobcenters M-H mit Fluchterfahrung Bewohnerinnen und Bewohner der Unterkünfte in M-H	Caritas-Migrations-Zentrum Helene-Weigel-Platz 10, 12681 Berlin
Mitte Wohnraum-akquise im Auftrag des Willkommens-büros - Einsatz einer Honorar-kraft	Beratung und Begleitung der Wohnungssuchenden von der Erstellung der Bewerbungs-unterlagen bis zur Unterschrift unter einen Mietvertrag und darüber hinaus	Statusgewandelte geflüchtete Menschen, die in Mitte unter-gebracht sind	Wohnraumakquise Willkom-mensbüro i.A. Bezirksamt Mitte von Berlin Mathilde-Jacob-Platz 1 10551 Berlin Raum Nr. 15 Erdgeschoss, Flur des Flüchtlingsbürgeramts
Neukölln Wohnprojekt „Willkommen in der Gropius-stadt“ ImPULS e.V.	Beratung zur Wohn-raumsuche Workshops In Einzelfällen Begleitung		ImPULS e.V. Bat-Yam-Platz 1 12353 Berlin
Pankow WIB	Wohnraumberatung für Menschen mit Flucht-/Migrations-hintergrund		Börnestraße 12, 13086 Berlin (Kontakt- und Beratungsstelle der WIB)
Reinickendorf Wohnraum-beratung für Menschen mit Migrations-hintergrund in Reinickendorf	Selbständige Wohnungen mit Unterstützung der Mitarbeitenden Beratungsangebot für Vermieter*innen (Sprachmittlung bei vorgesehenen Ver-tragsabschlüssen, Problemschlichtun-gen bei bestehenden Mietverhältnissen).	Geflüchtete in Reinickendorf	Horizonte gGmbH Alt-Reinickendorf 49 13407 Berlin

Spandau Ankommen in Spandau: Gemeinsam unter einem Dach	Begleitung des Übergangs in eine eigenen Wohnung von der Wohnungs-suche bis hin zur Eingewöhnung in das neue Lebens-umfeld Workshops	Menschen mit und ohne Flucht-erfahrung in Spandau	GIZ gGmbH Am Reformationsplatz 2, 13597 Berlin
Spandau Begleitpro-gramm: Learning by doing	Workshops Einzelberatungen zu verschiedenen Wohnthemen Coaching und Begleitung für/bei Wohnungs-bewerbungen Nachbetreuung Aufklärungsarbeit zu Mietverträgen und Angeboten Kooperation mit Charlottenburger Wohnungsbau-gesellschaft Bereitstellung Arbeitsplatz für Wohnungs-bewerbungen	Menschen mit Flucht-/Migrations-geschichte	Berliner Stadtmission Streitstr. 23 13587 Berlin
Steglitz-Zehlendorf Wohnraum für Geflüchtete	Unterstützung bei der Wohnraumsuche	Statusgewandelte und Asylsuchen-de (psychisch belastete geflüchtete Familien, alleinerziehende Frauen und Jugendliche/junge Erwachsene) Geflüchtete, die Leistungen vom Sozialamt S-Z oder vom Jobcenter S-Z bekommen	Xenion e.V. Paulsenstr. 55-56 12163 Berlin

Steglitz-Zehlendorf Wohnraumanmietung für Geflüchtete - DRK Berlin Südwest gGmbH	Aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche Beratung zur Wohnungsbewerbung Begleitung des gesamten Prozesses bis hin zum Mietvertragsabschluss und darüber hinaus		DRK Berlin Südwest gGmbH Info-Center Düppelstraße 36 12163 Berlin
Steglitz-Zehlendorf Kontaktstelle Integration Zehlendorf	Aufsuchende und ganzheitliche Beratung für geflüchtete Menschen in Kooperation mit den Regelangeboten u.a. zum Wohnen (z.B. Bewerbungen gemeinsam erstellen, Unterstützung bei der Recherche, WBS, Anträgen zur Kostenübernahme, Strom- und Internetanmeldungen)		Mittelhof e.V. Kontaktstelle Integration Clayallee 345 14169 Berlin
Steglitz-Zehlendorf Kontaktstelle Integrationsbüro Steglitz	Unterstützung bei der Wohnungssuche Beratung Training und Coaching		Stadtteilzentrum Steglitz Kontaktstelle Integrationsbüro Steglitz Celsiusstraße 60 12209 Berlin

Tempelhof-Schöneberg Begleitung der Wohnungs-anmietung Soziale Wohn-hilfe Bezirks-amt T-S	Unterstützung bei der Wohnungssuche Intensive Beratung und Betreuung bei der aktiven Nach-betreuung nach Mietvertrags-abschluss. Wohnführerschein Workshops zur Erlangung eines Wohnführerscheins für Geflüchtete	Geflüchtete, die sich in der Zuständigkeit des Bezirks T-S befinden	BA T-S Amt für Soziales Tempelhofer Damm 165 12099 Berlin
Treptow-Köpenick InteraXion in Unterstützung der Integrati-onslots*innen TK	Wohnraumberatung	Geflüchtete in Treptow-Köpenick	Villa offensiv offensiv'91 e.V. Hasselwerder Str. 38-40 12439 Berlin

RESÜMEE UND AUSBLICK DER STEUERUNGSRUNDE

6. Resümee und Ausblick der Steuerungsrunde

Ziel des Runden Tisches Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen und der zwei fachspezifischen Thementische war es, Entscheidungsträger*innen und Multiplikator*innen mit Sach- und Fachverstand einzuladen, um gemeinsam über die Situation Geflüchteter am für viele Berliner*innen sehr angespannten Wohnungsmarkt zu beraten. Der schnellere Auszug von Geflüchteten aus Gemeinschaftsunterkünften in Mietwohnungen und die Verbesserung ihrer Chancen auf dem Wohnungsmarkt standen dabei im Fokus.

In ressortübergreifender Zusammenarbeit der zuständigen Senatsverwaltungen SenSW, SenIAS und SenJustVA sowie der Fachstelle Fair mieten – Fair wohnen, der Koordinierungsstelle Flüchtlingsmanagement und dem Willkommenszentrum der Integrationsbeauftragten des Landes Berlin konnte die Idee des fachlichen Austausches durch die Beteiligung vielzähliger Akteur*innen erfolgreich umgesetzt werden. In vier intensiven Sitzungen des Runden Tisches und der zwei weiteren Thementische wurden mit Blick auf den Doppelhaushalt 2020/21 strukturelle Maßnahmenempfehlungen diskutiert und konkrete Lösungsvorschläge erarbeitet.

Wichtige Voraussetzung für das Gelingen des Runden Tisches war die Teilnahme von entscheidungsbefugten Personen aus den jeweiligen institutionellen Handlungsbereichen (Senatsverwaltungen, LAF, Bezirke, Job-Center, wohnungswirtschaftliche Verbände, Wohnungsunternehmen) und von Multiplikator*innen (Flüchtlingsrat Berlin, Wohlfahrtsverbände, ehrenamtliche Unterstützer*innen bzw. deren Netzwerk-Vertreter*innen). Die Federführung für den Runden Tisch lag bei Staatssekretär Daniel Tietze (SenIAS) und Staatssekretär Sebastian Scheel (SenSW).

Grundlagen der Arbeit

Eine Grundlage für die Arbeit des Runden Tisches war die gemeinsame Analyse der aktuellen Situation - die Bedarfe verschiedener Haushaltstypen von geflüchteten Menschen betreffend, die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungsbestände und laufende Neubauplanungen.

Durch dieses Format ist es gelungen, eine kooperative Bearbeitung dieser strukturellen Problemlagen durch Vertreter*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der privaten Wohnungswirtschaft, Hilfs- und Freiwilligenorganisationen, NGOs und Verbände sowie durch die zuständigen Stellen auf Bezirks- und Senatsebene zielgerichtet zu ermöglichen. Best Practice Modelle aus anderen Bereichen und Bundesländern wurden vorgestellt und die Anwendung geeigneter Aspekte konnte evaluiert werden. Des Weiteren wurde die Vernetzung zwischen unterschiedlichen Akteur*innen mit konkreten und praktischen Lösungsansätzen durch beispielweise eine stärkere Zusammenarbeit städtischer Wohnbaugesellschaften mit den Beratungsstellen für Geflüchtete bei der Informationsbereitstellung für wohnungssuchende Geflüchtete und potentielle Vermieter*innen unterstützt.

Hürden im Prozess und bei der Wahl der Formate waren vor allem Zeit- und Kapazitätsknappheit sowie die Schwierigkeit des Vertrauensaufbaus und der Verbindlichkeit von Festlegungen. Der Runde Tisch/die Thementische zeigten jedoch, dass trotz bekannter Grenzen und Vorgaben, die Herausforderungen, aber auch die vielen Möglichkeiten und Instrumente bekannter und bewusster gemacht werden konnten.

Ergebnisse

Die avisierten Zielsetzungen des Runden Tisches und der Thementische konnten größtenteils erreicht werden, wenngleich sich die Akquise und Motivierung privater Vermieter*innen, an die Zielgruppe der Geflüchteten zu vermieten, schwierig gestaltete.

Als wesentliches Ergebnis des Runden Tisches wurde die Errichtung einer zentralen Wohnunterstützungsstruktur als zweijähriges Pilotprojekt für Vermieter*innen ab 2020 festgelegt. Des Weiteren wurde zum 1.10.2019 die AV-Wohnen angepasst, deren Neuerung unter anderem in der deutlichen Erhöhung der Mietobergrenzrichtwerte bei Neuanmietung und der flexibleren Einzelfallentscheidung für große Familien besteht.

Modellhaft soll außerdem ein Konzept zur Öffnung von Flüchtlingsunterkünften mit Wohnungs- und Appartementstruktur für andere soziale Bedarfsgruppen wie Studierende, Auszubildende und ähnliche wohnungssuchende Menschen in Berlin entworfen werden. Die Einbeziehung weiterer Bedarfsgruppen kann nur unter der Voraussetzung von ausreichenden Platzkapazitäten ermöglicht werden.

Der Kooperationsvertrag Wohnen für Flüchtlinge (WfF) wird in 2020/21 verstetigt. Durch dieses Programm werden seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungskontingente dem LAF zur Vermietung an Asylbegehrende zur Verfügung gestellt. Das Mietsachgebiet im LAF vermittelt diese Wohnungen an Menschen mit besonderem Schutzbedarf. Aufgrund des begrenzten Volumens erfolgt die Vermittlung der Wohnungen nach Härtefallregelungen.

Berlinweit wird ein Generalmietermodell für alle Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnraum in einer neuen ressortübergreifenden Arbeitsgruppe entwickelt. Parallel wird ein Pilotprojekt durch das LAF zusammen mit der BGG – Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH in 2020 zur Vermietung von bereitgestellten Appartements an Geflüchtete gestartet.

Darüber hinaus werden die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und oziales und die Senatsverwaltung für Finanzen mit den Bezirken Möglichkeiten des integrativen Wohnens Geflüchteter eruieren. Dabei werden zwei Ausrichtungen in den Blick genommen: die Etablierung von Unterkünften für Geflüchtete mit Wohnungs- und Appartementstruktur in Wohngebieten und Wohnungsbauprojekten sowie die gezielte Bereitstellung von Wohnungen für

geflüchtete Menschen, die in LAF-Unterkünften und bezirklichen Unterkünften für Wohnungslose leben. Des Weiteren werden Konzepte für das gemeinsame Wohnen innerhalb eines Campus mit sozialen Einrichtungen und Wohnungsbau entworfen, wobei auch die erforderlichen Schul- und Kitaplätze berücksichtigt werden sollten.

Ziel ist es, ein selbstbestimmtes Leben der Menschen mit Fluchthintergrund zu ermöglichen und durch Schaffung von im Bezirk benötigter Infrastruktur nachbarschaftliche und quartiersbezogene Netzwerke zu fördern.

Mieten- und wohnungspolitische Instrumente

Ein wesentliches Instrument ist fraglos das Vorhandensein und die Schaffung von ausreichend Wohnraum. Bis 2021 sollen beispielsweise rd. 400.000 zusätzliche Wohneinheiten bei den städtischen Wohnungsunternehmen durch Ankauf und Neubau in Berlin zur Verfügung stehen. Die 2014 im Land Berlin wieder eingeführte Wohnungsneubauförderung ist dabei ein zentrales Instrument, um sicherzustellen, dass bei steigenden Neubauzahlen auch ein ausreichender Anteil von preiswerten und belegungsgebundenen Mietwohnungen entsteht, welche dann an Wohnungssuchende (Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen) mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden können.

Um den Zugang zu selbstbestimmtem Wohnraum für die Gruppe der Geflüchteten noch zu erweitern, schlägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine gesetzliche Regelung vor, die die Zugangsvoraussetzung für Personen mit einer Ausbildungsduldung regelt. Somit sollen alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um Geflüchteten, wie in diesem Fall den Ausbildungsgeduldeten, den individuellen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Über die Versorgung von Wohnraum im Bestand oder Neubau hinaus leisten die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit ihren Wohnprojekten, wie „Hallo neue Nachbarn“ bei der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH (Vermittlung von Patenschaften zwischen Bestandsmietern und Geflüchteten) oder auch die degewo mit ihrem Projekt „ToM – Tolerantes Miteinander“ in Berlin-Altglienicke (Bau von 164 Wohnungen, wobei die Hälfte an Geflüchtete vermietet werden soll), einen zusätzlichen wichtigen Beitrag für geflüchtete Menschen.

Ein ebenso wichtiger Baustein, um Wohnungssuchende wie geflüchtete Menschen beim Thema Wohnraum zu unterstützen, ist die Mieterberatung, welche vorwiegend durch die Bezirke geleistet wird. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat bereits im Frühjahr 2018 mit den zwölf Bezirksämtern ein „Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021“ geschlossen, welches unter anderem den Aufbau bzw. Ausbau der offenen Mieterberatungen in allen Bezirken beinhaltet und welches den Wohnungssuchenden, darunter auch den Geflüchteten, eine kompetente Hilfe sein soll.

Prävention von Diskriminierung

Aus Sicht der Steuerungsgruppe hat der Prozess des Runden Tisches einen wesentlichen Beitrag zur Prävention von Diskriminierung geflüchteter Menschen auf dem Wohnungsmarkt geleistet. Durch den Runden Tisch und die Thementische wurden Akteur*innen vereint und so strukturelle und individuelle Diskriminierung Geflüchteter beim Zugang zu selbstbestimmtem Wohnraum sichtbar gemacht und der Wissenstransfer verstärkt. Auch konnte eine Erweiterung/Verstetigung der von der Fachstelle initiierten Dialogkultur zwischen allen Säulen der Wohnraumversorgung/Wohnungswirtschaft, Verwaltungen sowie den Interessenvertretungen/Unterstützer*innen Geflüchteter umgesetzt werden. Als Erfolg ist dabei z.B. die Zusage eines großen privaten Wohnungsunternehmens anzusehen, das gesamte Vermietungspersonal von der Fachstelle und InteraXion fortbilden zu lassen.

Ein weiteres wichtiges Produkt des Vernetzungs- und Austauschprozesses stellt die erarbeitete Hinweisliste (FAQ´s) vom Träger InteraXion dar, welche im Folgenden abgedruckt ist, in der die häufigsten Fragen von Vermieter*innen zum Vermietungsprozess an Geflüchtete beantwortet werden.

Ausblick

Als langfristige Zielsetzung des Rundes Tisches ist zu prüfen, ob und wie Handlungsbedarfe für andere von struktureller oder unmittelbarer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffene Gruppen in die entwickelten Maßnahmen einzubeziehen wären. Dies ist nicht zuletzt damit begründet, dass es gilt, Doppelstrukturen im Kontext verschiedener Strategien zur Wohnraumversorgung zu vermeiden und insbesondere die Ergebnisse der jährlichen Strategiekonferenzen und fachspezifischen Arbeitsgruppen zur Thematisierung von Wohnungslosigkeit einfließen zu lassen.

7. FAQS ZUR VERMIETUNG AN PERSONEN IN WONUNGSNOTLAGE WIE MENSCHEN MIT FLUCHTERFARUNG.

FAQS

VERMIETEN AN PERSONEN IN WOHNUNGSNOTLAGE WIE MENSCHEN MIT FLUCHTERFAHRUNG

PRÄAMBEL

Sie möchten an Geflüchtete vermieten - das freut uns sehr! Damit ermöglichen Sie das Ankommen ihrer neuen Mieter*innen in der Nachbarschaft und der Gesellschaft. Die eigene Wohnung ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern ebenso der Startpunkt in ein selbstbestimmtes Leben. Sie setzen damit auch ein Zeichen für Vielfalt und gegen Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt. Davon sind Menschen mit Fluchterfahrung oft in mehrfacher Hinsicht betroffen. Wir wissen, dass es bei der Vermietung an geflüchtete Personen viele Fragen gibt. Es fängt mit dem Aufenthaltsrecht an, geht über die Höhe der zulässigen Miete, wenn ein Leistungsbezug vorliegt (z.B. beim Jobcenter oder Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten). Ebenso ist die Sprachbarriere im Kontext Flucht immer wieder ein Thema.

Mit diesen FAQs möchten wir die häufigsten Fragen aus unserem Beratungskontext aufgreifen, die Vermietende über die Zeit an uns herangetragen haben. Sollten Sie darüber hinaus weitere Fragen haben, stehen wir - und viele andere Projekte, die Sie am Ende dieser FAQs finden - sehr gerne jederzeit zur Verfügung. Wir sind für Sie da, nicht nur beim Vermietungsprozess. Auch nach dem Einzug haben wir für Sie jederzeit ein offenes Ohr und helfen weiter. Dazu arbeiten wir mit den verschiedensten Stellen und Vereinen in Treptow-Köpenick zusammen, um Ihnen kompetent zur Seite stehen zu können.

Vielen Dank für Ihr Engagement!

INHALT

TEIL 1: Miethöhe, Kostenübernahme durch Ämter, Größe der Wohnung, Prozesse
TEIL 2: Kommunikation vor und nach dem Einzug
TEIL 3: Aufenthaltsrechtliche Fragen
TEIL 4: Mietdauer

TEIL 1: MIETHÖHE, KOSTENÜBERNAHME DURCH ÄMTER, GRÖSSE DER WOHNUNG, PROZESSE

WOHER KOMMT DAS GELD FÜR DIE MIETE?

Sofern Mieter*innen ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten, erklärt die Berliner Ausführungsvorschrift Wohnen (AV Wohnen) genau, welche Miete in Berlin maximal übernommen wird. Sie gilt gleichermaßen für das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, die Sozialämter und die Jobcenter in Berlin. Die AV Wohnen unterscheidet zwischen Bruttokaltmiete und Kosten für Heizung und Warmwasser.
Bei der Heizung wird nach der Art der Heizung und der Gesamtfläche des Gebäudes (siehe Tabelle rechts) unterschieden. Daraus ergibt sich die Obergrenze für die Heizkosten. Wird das Warmwasser zentral erzeugt, werden die Kosten mit den Heizkosten übernommen. Bei einer dezentralen Warmwassererzeugung werden die maximal anerkannten Heizkosten um eine geringe Pauschale gekürzt. Dann erhält der Mieter für Warmwasser einen Zuschlag zum Regelsatz. Bei der Bruttokaltmiete gibt es bei wohnungslosen oder von Wohnungs-losigkeit bedrohten Menschen 20 % on top dazu.

In Härtefällen gibt es eine Erhöhung um 10% u.a. für Alleinerziehende, Menschen über 60 Jahre, Pflegebedürftige und andere Gruppen. Auch wenn mehrere Härtetatbestände vorliegen, gibt es nur 10%. Einen Zuschlag von 10% gibt es außerdem bei Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus. Die genannten drei Zuschläge können addiert werden. Mehr in der AV Wohnen Berlin

http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/Mietobergrenzen_2018.pdf

und beim Flüchtlingsrat Berlin
https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/

Person	Kosten in EUR
1	484,80
2	566,64
2 (alleinerz.)	589, 68
3	725,76
4	816,48
5	954,72
+ 1	112,32

Nettokalt-miete + Kalte Betriebs-kosten

Die Preise beinhalten den 20 % Zuschlag gemäß AV Wohnen für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit Bedrohte.

Beispiel für 1 Person	Heizöl	Erdgas	Fern-wärme
100-250 m2	60,00	78,50	94,00
251-500 m2	57,00	74,00	88,50
501-1000	55,00	70,00	84,00
>1000 m2	54,00	67,50	81,00

Abschlag bei dezentraler Warmwasser-versorgung 6 EUR
Die Angemessenheit von Heizung über Strom oder als Gasetagenheizung wird anders geprüft, da oft eine Neueinstufung der Mieter*innen erfolgt.

1

WIE GROSS MUSS DIE WOHNUNG MINDESTENS SEIN?

Das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz regelt in §7, wie groß eine Wohnung mindestens sein muss, damit sie nicht überbelegt wird. Für jede Person muss mindestens eine Wohnfläche von neun Quadratmetern zur Verfügung stehen, für jedes Kind bis sechs Jahre sechs Quadratmeter. Grundlage ist die Gesamtwohnfläche einschließlich Fluren, Küche, Sanitärräumen etc. Paare und Geschwister dürfen sich selbstverständlich ein Zimmer teilen. Bei Freund*innen bzw. WG-Konstellationen sollte jede*r ein eigenes Zimmer haben. Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist im Internet als PDF aufrufbar:

www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/woaufg_16.10.2001.pdf

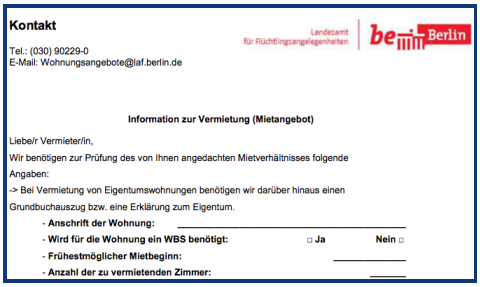
WER IST VERTRAGS-PARTNER*IN?

Vertragspartner*innen sind immer die Mieter*innen und die Vermieter*innen. Das ist auch bei Bezug von Sozialleistungen nicht anders.

DAUER BIS UNTER-ZEICHNUNG DES MIETVERTRAGS

Häufig wird gefragt, wie lange der Prozess bis zur Mietübernahme durch die Sozialbehörde dauert. Beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten muss mit zirka zwei bis drei Wochen gerechnet werden. Die Kostenübernahme bei Vorlage eines vollständigen Mietangebots erfolgt taggenau. Nach etwa zwei Wochen erfolgt die Auszahlung von Miete und Kaution. Wer erstmals als Mieter eine nicht möblierte Wohnung bezieht, erhält zudem eine Beihilfe für die Anschaffung von Hausrat und Möbeln. Beim Jobcenter erfolgt die Kostenübernahme ebenso taggenau. Die Auszahlung der ersten Miete erfolgt zügig, in der Regel passend zum Mietbeginn. Da die Kaution ggf. bei Umzug in einen neuen Bezirk von einem neuen Jobcenter übernommen wird, kann es hier zu leichten Verzögerungen kommen. Hier reagieren die Jobcenter aber durchaus auf Dringlichkeit seitens der Vermietenden, i.d.R. dauert es aber, wenn überhaupt, nur zu Beginn einmal ein paar Wochen, bis die Zahlungen auf dem Konto sind. I.d.R. zahlt das Jobcenter die Kosten der Unterkunft direkt an den Mieter, eine Direktanweisung an Vermietende ist möglich.

Für das vollständige Mietangebot und alle weiteren Unterlagen haben wir Ihnen unter dem Bild den Link zu der Vorlage des LAF angegeben. Wichtig sind vor allem neben den gängigen Informationen wie die Adresse und Größe der Wohnung auch die aufgeschlüsselte Miete nach Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, die Heizungsart und Gesamtfläche des Gebäudes, in dem die Wohnung sich befindet. All diese Angaben werden für die Prüfung der Angemessenheit benötigt.



Kontakt

Tel.: (030) 90229-0
E-Mail: Wohnungsangebote@laf.berlin.de

Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten | berlin Berlin

Information zur Vermietung (Mietangebot)

Liebe/r Vermieter/in,
Wir benötigen zur Prüfung des von Ihnen angedachten Mietverhältnisses folgende Angaben:
-> Bei Vermietung von Eigentumswohnungen benötigen wir darüber hinaus einen Grundbuchauszug bzw. eine Erklärung zum Eigentum.

- **Anschrift der Wohnung:** _____
- **Wird für die Wohnung ein WBS benötigt:** ☐ **Ja** **Nein** ☐
- **Frühestmöglicher Mietbeginn:** _____
- **Anzahl der zu vermietenden Zimmer:** _____

www.interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum/228-mietangebot-laf-stellt-vorlagen-bereit

KÖNNEN MIETVERTRÄGE BEFRISTET WERDEN?

In §575 BGB steht zu Zeitmietverträgen: „(1)Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume der Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen."

Diese Regeln gelten gleichermaßen auch für Geflüchtete

WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN – WER HAT ANSPRUCH?

Geflüchtete Menschen mit Aufenthalts- oder Niederlassungserlaubnis, die die Einkommensgrenzen erfüllen, haben wie Deutsche das Anrecht auf einen WBS. Die Wohnungsämter verlangen derzeit zudem eine Restlaufdauer des Aufenthaltstitels von 11 Monaten bei Antragsstellung. Auch anerkannte Flüchtlinge mit einer Bescheinigung der Ausländerbehörde können den WBS erhalten.
Ausländer*innen, deren Asylverfahren noch läuft, oder Personen mit einer Duldung erhalten in Berlin derzeit leider keinen WBS. Bei Unterbringung in einer Unterkunft für Geflüchtete oder Wohnungslose bei (drohender) Wohnungslosigkeit oder einer besonderen sozialen Härte wird auch bei Personen mit Fluchterfahrung ein besonderer Wohnbedarf anerkannt.Ein zusätzlicher Raumbedarf kann anerkannt werden beispielsweise bei besonderen Anforderungen durch Krankheit und Behinderung. Der Antrag wird beim Wohnungsamt des Wohbezirks gestellt. Alle notwendigen Unterlagen und Anträgen finden sich unter https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/

UNTERVERMIETUNG – WER UND FÜR WIE LANGE?

Zunächst einmal gilt: Nahe Verwandte wie Eltern, Ehepartner*innen oder Kinder sind keine Untermieter, deren Aufnahme in die Wohnung ist nicht genehmigungspflichtig. Sie muss aber dem Vermieter angezeigt werden. In allen anderen Fällen muss vor Aufnahme des*der Mitbewohner*in erst eine Untermieterlaubnis der Vermietung eingeholt werden. Dafür muss ein berechtigtes Interesse angeführt werden (§540 BGB). Nur bei einem wichtigen Grund darf die Vermietung die Untervermietung versagen. Dies muss schriftlich erfolgen. Dazu § 553 BGB: Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte:

„(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann."

KÜNDIGUNGSFRISTEN

Für Mietverhältnisse allgemein sagt §573c BGB zu den Kündigungsfristen:
„Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

Zum Schutz der Mieter*innen können Vermieter*innen nur bei berechtigtem Interesse kündigen (§573 BGB). Sonderregeln gelten bei Studierenden- und Jugendwohnheimen, Häusern mit nur zwei Wohnungen, der Untervermietung einzelner Zimmer in einer vom/ von der Vermieter*in selbst bewohnten Wohnung. Eine Kündigung muss schriftlich und unter Nennung der Gründe erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB).

TEIL 2:
KOMMUNIKATION VOR UND NACH DEM EINZUG

KOMMUNIKATION UND VIELFALT IN DER HAUSGE-MEINSCHAFT

Viele Menschen mit Fluchterfahrung leben mittlerweile bereits seit längerer Zeit in Berlin. Auch wenn das Lernen der deutschen Sprache manchen leichter fällt als anderen, so sind die allermeisten Personen und Familien gut vernetzt und können zudem auf die Unterstützung verschiedener Projekte bauen. Beispielsweise Integrationslots*innen können bei wichtigen Terminen sprachmittelnd tätig werden, so dass alle Seiten sich gut verstehen – auch beim Unterzeichnen des Mietvertrags ist Dolmetschen immer realisierbar. In Kooperation mit der AG Wohnen Reinickendorf haben wir zu den wichtigsten Fragen beim Einzug eine mehrsprachige Broschüre erstellt:

interaxion-tk.de/index.php/de/blog/wohnraum/265-willkommen-in-deiner-eigenen-wohnung

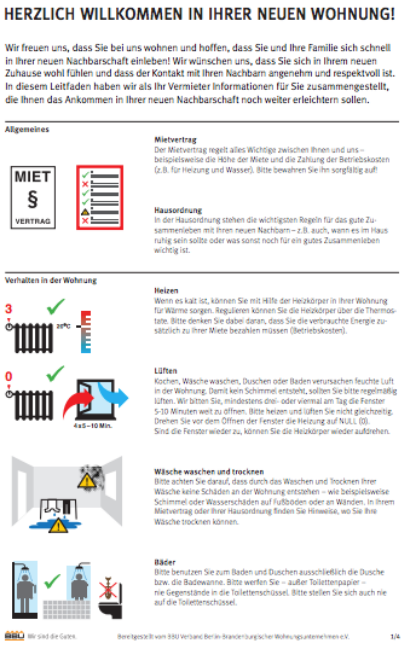
Deutsch-Arabisch: interaxion-tk.de/images/web_Broschure_arabisch.pdf

Deutsch-Farsi: interaxion-tk.de/images/web_Broschure_farsi.pdf
Deutsch-Russisch: interaxion-tk.de/images/web_Broschure_russisch.pdf
Deutsch-Tigrinya: interaxion-tk.de/images/web_Broschure_tigrinya.pdf
Deutsch-Französisch: interaxion-tk.de/images/web_Broschure_franzosisch.pdf

TEIL 2

Was ist, wenn es mal brennt? Was ist, wenn es einen Rohrbruch gibt? Für die Erklärung der Hausordnung gibt es verschiedene mehrsprachige Erklärungen beispielsweise diese hier vom BBU in verschiedenen Sprachen:

https://bbu.de/wohnleitfaden_gefluechtete



HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN WOHNUNG!

Wir freuen uns, dass Sie bei uns wohnen und hoffen, dass Sie und Ihre Familie sich schnell in Ihrer neuen Nachbarschaft einleben! Wir wünschen uns, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen und dass der Kontakt mit Ihren Nachbarn angenehm und respektvoll ist. In diesem Leitfaden haben wir als Ihr Vermieter Informationen für Sie zusammengestellt, die Ihnen das Ankommen in Ihrer neuen Nachbarschaft noch weiter erleichtern sollen.

Allgemeines

MIET § VERTRAG

Mietvertrag
Der Mietvertrag regelt alles Wichtige zwischen Ihnen und uns – beispielsweise die Höhe der Miete und die Zahlung der Betriebskosten (z.B. für Heizung und Wasser). Bitte bewahren Sie ihn sorgfältig auf!

Hausordnung
In der Hausordnung stehen die wichtigsten Regeln für das gute Zusammenleben mit Ihren neuen Nachbarn – z.B. auch, wann es im Haus ruhig sein sollte oder was sonst noch für ein gutes Zusammenleben wichtig ist.

Verhalten in der Wohnung

3 20°C

Heizen
Wenn es kalt ist, können Sie mit Hilfe der Heizkörper in Ihrer Wohnung für Wärme sorgen. Regulieren können Sie die Heizkörper über die Thermostate. Bitte denken Sie dabei daran, dass Sie die verbrauchte Energie zusätzlich zu Ihrer Miete bezahlen müssen (Betriebskosten).

0 4x5 – 10 Min.

Lüften
Kochen, Wäsche waschen, Duschen oder Baden verursachen feuchte Luft in der Wohnung. Damit kein Schimmel entsteht, sollten Sie bitte regelmäßig lüften. Wir bitten Sie, mindestens zwei- oder viermal am Tag die Fenster 5-10 Minuten weit zu öffnen. Bitte heizen und lüften Sie nicht gleichzeitig. Drehen Sie vor dem Öffnen der Fenster die Heizung auf NULL (0). Sind die Fenster wieder zu, können Sie die Heizkörper wieder aufdrehen.

Wäsche waschen und trocknen
Bitte achten Sie darauf, dass durch das Waschen und Trocknen Ihrer Wäsche keine Schäden an der Wohnung entstehen – wie beispielsweise Schimmel oder Wasserschäden auf Fußböden oder an Wänden. In Ihrem Mietvertrag oder Ihrer Hausordnung finden Sie Hinweise, wo Sie Ihre Wäsche trocknen können.

Bäder
Bitte benutzen Sie zum Baden und Duschen ausschließlich die Dusche bzw. die Badewanne. Bitte werfen Sie – außer Toilettenpapier – nie Gegenstände in die Toilettenschüssel. Bitte stellen Sie sich auch nie auf die Toilettenschüssel.

BBU Wir sind die Guten. Bereitgestellt vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. 1/4

Deutsch:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_deutsch_0.pdf

Englisch:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_englisch.pdf

Arabisch:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_arabisch.pdf

Farsi:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_farsi.pdf

Somalia:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_somali.pdf

Tigrinya:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_tigrinya.pdf

Urdu:bbu.de/sites/default/files/articles/wohnleitfaden_fuer_gefluechtete_urdu.pdf

Diese FAQs können Ihnen keine abschließende Sicherheit geben, aber die Kommunikation mit Ihren Mieter*innen erleichtern. Die Erfahrung verschiedener Projekte und engagierter Unterstützer*innen zeigt vor allem eines: Menschen mit Fluchterfahrung sind genauso gute oder schlechte Mieter*innen wie alle anderen auch. Oft sind sie sogar noch bemühter als jene, die schon ihr gesamtes Leben in Deutschland verbracht haben, weil sie besonders schnell ankommen und aktiv an unserer aller Gesellschaft teilhaben wollen. Wenn sie doch einmal sprachlich nicht weiterkommen, wenden Sie

sich mit der Familie / Person an Migrant*innenorganisationen, Projekte wie unseres oder Freund*innen aus dem Umkreis der Mieter*in. Auch wir unterstützen Sie gerne beratend und vermitteln bei Bedarf an andere Anlaufstellen in unserem bezirklichen Netzwerk.

HAUSGEMEINSCHAFT UND NEUE MIETER*INNEN

Mieter*innen unterscheiden sich in verschiedener Hinsicht wie Einkommen, ethnische Herkunft, Bildung, wie sie ihre Familienleben gestalten. Menschen mit Migrations- und Fluchtbiographie bringen zusätzlich diverse Impulse und Perspektiven mit, die sie durch ihre besondere Erfahrung des Neuankommens mitbringen. Natürlich kommt es bei Hausgemeinschaften immer auf den Einzelfall an. Das wissen Sie als Expert*in am allerbesten. Sollte es einmal zu Konflikfällen kommen, können Sie sich gerne jederzeit an uns wenden:
interaxion@offensiv91.de
Sofern Sie in Treptow-Köpenick sind, unterstützen und vermitteln wir dann persönlich.

Bei Mietverhältnissen in anderen Bezirken vermitteln wir an die entsprechenden Stellen weiter. Gerne unterstützen wir darüber hinaus dabei, Ihre neuen Mieter*innen an Stadtteilprojekte anzubinden und so den Start in der neuen Nachbarschaft zu erleichtern, soziale Kontakte herzustellen und das Zuhause wirklich zum Zuhause zu machen. In den anderen Bezirken Berlins gibt es ebenso eine Fülle an Initiativen und Vereinen, die Ihnen sehr gerne helfen. Da vermitteln wir sehr gerne weiter. Für Treptow-Köpenick schauen Sie zum Beispiel in unseren Wegweiser, den wir in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick erstellt haben.

berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/willkommen/ bzw

berlin.de/ba-treptow-koepenick/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.684580.php

Berlinweit gibt es eine Zusammenstellung des Integrationsbeauftragten des Landes Berlin:

berlin.de/lb/intmig/service/adressen/

TEIL 3: AUFENTHALTSRECHTLICHE FRAGEN

AUFENTHALTS GESTATTUNG & DULDUNG

Bei geflüchteten Menschen gibt es eine Vielzahl an verschiedenen Status-möglichkeiten. Sie können noch im Entscheidungsprozess ihres Asylverfah-rens sein. Dann haben Sie eine **Aufenthaltsgestattung (§55AsylG)**. Bei einer Ablehnung des Asylgesuches erfolgt eine **Duldung (§60a AufenthG)**, wenn abschiebungshindernde Gründe vorliegen. Sowohl Aufenthaltsgestattung als auch Duldung können sich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken. Sie bedeuten also keinesfalls, dass jemand wahrscheinlich nach einem halben Jahr das Land verlassen muss. Wir möchten uns an dieser Stelle besonders stark dafür machen, geflüchteten Personen mit diesen beiden Statii ein Zimmer bzw. eine Wohnung zu geben. Sie haben es auf dem Wohnungsmarkt meist am schwersten. Nur für einige wenige besonders Schutzbedürftige, also mehrfach Belastete (zum Beispiel durch Krankheit oder eine Behinderung) gibt es die Chance, über ein Kontingent des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten an Wohnraum zu gelangen. Die allermeisten bewerben sich mit allen anderen (Neu)-Berliner*innen um Wohnungen und Zimmer auf dem freien Markt. Die Chancen sind hier aus verschiedenen Gründen eher klein - vor allem gibt es insgesamt wenig zur Verfügung stehende Wohnungen und noch dazu kaum Wohnungen, die für Familien geeignet sind. Hinzu kommt eine Vielzahl an Mitbewerber*innen mit Einkommen und eindeutigem Status.
Bei Personen mit Aufenthaltsgestattung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Bei Personen mit Duldung entweder beim LAF oder Bezirkssozialamt.

ANERKENNUNG

ÜBER DAS GRUNDGESETZ, DIE GENFER FLÜCHTLINGSKONVENTION UND SUBSIDIÄRER SCHUTZ

Geflüchtete mit anerkanntem Flüchtlingsschutz erhalten eine Aufenthaltserlaubnis. Wer nach der **Genfer Flüchtlingskonvention (GFK)**

vom 28. Juli 1951 anerkannt ist, erhält eine dreijährige Aufenthaltserlaubnis nach §25 Abs. 2 erste Alternative AufenthG. In diesem Fall erkennt das BAMF an, dass eine Person begründete Furcht vor Verfolgung wegen ihrer „Rasse, Religion, Staatszugehörigkeit, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung (...)" hat und im Herkunftsland nicht hiervor geschützt werden kann (Art. 1 der GFK). Der Aufenthalt wird um sodann jeweils drei Jahre verlängert, solange er noch nicht unbefristet erteilt wird. Wer nach Art. 15 der EU-Richtlinie zum Flüchtlingsschutz anerkannt ist, weil ein ernsthafter Schaden droht, wenn man in das Herkunftsland zurückkehrt, beispielsweise durch willkürliche Gewalt im Rahmen eines internationalen oder innerstaatlichen bewaffneten Konflikts, erhält **Subsidiären Schutz** (Aufenthaltserlaubnis nach §25 Abs. 2 zweite Alternative AufenthG). Dann wird der Aufenhalt zunächst für ein Jahr erteilt und um jeweils 2 Jahre verlängert, solange er noch nicht unbefristet erteilt wurde.

Personen mit einer Anerkennung als Flüchtling nach der GFK und subsidiär Schutzberechtigte erhalten, wenn sie ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten, Leistungen nach dem SGB II (Jobcenter) oder SGB XII (Sozialamt des jeweiligen Bezirks).

Wenn Asylberechtigung, Flüchtlingsschutz, subsidiärer Schutz nicht greifen, kann bei Vorliegen bestimmter Gründe ein **Abschiebungsverbot** nach §60 Abs. 5 oder §60 Abs. 7 AufenthG erteilt werden. Ein schutzsuchender Mensch darf nicht abgeschoben werden, wenn dies eine Verletzung der Europäischen Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) darstellt, oder im Herkunftsland eine erhebliche konkrete Gefahr für Leib, Leben oder Freiheit besteht. Hier wird die Aufenthaltserlaubnis für 1 Jahr erteilt. Auch diese kann wiederholt verlängert werden, solange der Aufenthalt noch nicht unbefristet ist.

- Aufenthaltsgestattung
- Abschiebungsverbot
- Duldung
- Subsidärer Schutz
- Genfer Flüchtlingskonvention

TEIL 4: MIETDAUER

WIE LANGE WOHNEN DIE NEUEN MIETER*-INNEN BEI MIR ?

Im Lebensverlauf der Menschen sind vielfältige Gründe denkbar, die zu einem Wohnungswechsel führen. Auch wenn es die langfristigen Mietverhältnisse sind, die im Interesse von Eigentümern sind, lässt es ich nicht verhindern, dass die Lebensumstände von Wohnungsmietern ganz selbstverständlich auch zu Wohnungswechseln führen. Gleichzeitig haben auch Mieter*innen den Wunsch, so lange wie es zu ihren Lebensumständen passt, in einer Wohnung zu leben. Dies gilt auch für Familien mit Fluchterfahrung. Ihr größter Wunsch ist häufig das gemeinsame Ankommen im neuen Land, der neuen Stadt und der neuen Nachbarschaft. Auch sie möchten ihren Kindern einen festen und verlässlichen Ort bieten, der ihr Zuhause wird. Der größte Wunsch sind das Knüpfen von sozialen Beziehungen, Freundschaften oder einfach die Kita und / oder Schule der Kinder.

JUNGE MENSCHEN – HEUTE HIER, MORGEN DA?

Eine weitere große Befürchtung ist, dass vor allem junge Mieter*innen einen unsteten Lebensplan haben und für Ausbildung, Studium oder Job die Wohnung recht schnell wieder aufgeben, so dass Vermieter*inne sich wieder mit der Neuvermietung befassen müssen. Das kann möglicherweise passieren, muss aber nicht. Es gibt Wohngemeinschaften, die über Jahre bestehen, oder Single-Wohnungen, die zum Paar-Nest werden. So oder so brauchen aber vor allem junge Menschen die Chance, sich zu entwickeln und ihr Leben aufzubauen. Das geht in Unterkünften für Geflüchtete nicht. Vor allem dann nicht, wenn auch noch für die Schule gelernt werden muss, Erholung nach der Arbeit wichtig ist. Unterkünfte sind eine Notlösung auf Zeit und ganz und gar nichts für längere Dauer.

ABSCHIEBUNG

WOHNUNG VERLASSEN UND SIE WISSEN NICHT EINMAL BESCHEID?

Das ist eine äußerst ungewöhnliche Verkettung. Eine Ablehnung oder Duldung bedeuten in den meisten Fällen nicht automatisch auch die Abschiebung. Es ist ein sehr langer juristischer Prozess, der sich teilweise über Monate oder sogar Jahre hinziehen kann. Oft wird im Zuge dieses Prozesses festgestellt, dass es Verfahrensfehler gab (zum Beispiel bei der Anhörung durch das Bundesamt für Migrations und Flüchtlinge, BAMF) und eine negative Entscheidung wird sogar in eine positive umgewandelt. Auch bei erteilten Aufenthaltstiteln werden diese i.d.R. nicht einfach nach Ablauf entzogen. Sie werden neu geprüft und wenn sich an der Situation nichts geändert hat, verlängert. Je nach Entwicklung, die in der Zwischenzeit durchlaufen wurde, kann sogarein unbefristeter Aufenthaltstitel möglich sein (siehe Teil 3). Zudem können andere aufenthaltsrelevante Momente entstehen, wie beispielsweise eine Eheschließung, die Elternschaft eines Kindes mit deutscher Staatsbürgerschaft, die Aufnahme einer Ausbildung, eines Studiums oder einer Arbeit.

WEITERFÜHRENDE ADRESSEN

HAUPT- UND EHRENAMTLICHE BERATUNGSSTELLEN

Übergeordnete Anlaufstelle für Personen im Asylverfahren

Mietsachgebiet vom Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)

weitere Stellen:

- SoKo Wohnbegleitung für Geflüchtete (Mitte)
- Wohnsocuting im Nachbarschaftshaus Urbanstraße (Friedrichshain-Kreuzberg)
- AG Wohnen von Pankow Hilft
- Willkommen im Westend (Charlottenburg-Wilmersdorf)
- GIZ - Unterstützung bei der Wohnungssuche durch die Integrationslots*innen (Spandau)
- Mittelhof e.V. (Steglitz Zehlendorf)
- Amt für Soziales, Wohnungsamt in Tempelhof-Schöneberg
- Bündnis Neukölln - AG Wohnen
- InteraXion (Treptow-Köpenick)
- Caritas-Beratung in Marzahn-Hellersdorf
- AG Wohnen Reinickendorf
- Place4Refugees (berlinweit)
- Moabit Hilft e.V. (berlinweit)
- Berlin Hilft (berlinweit)
- Für WG-Zimmer: Flüchtlinge Willkommen vom Mensch Mensch Mensch e.V. (berlinweit)
- AG Wohnen von Xenion für Besonders Schutzbedürftige (berlinweit)

PROJEKTE AUSSERHALB TREPTOW-KÖPENICKS

Charlottenburg-Wilmersdorf	Willkommen im Westend: kontakt@willkommen-im-westend.de
Friedrichshain-Kreuzberg	Wohnscouting-Projekt des Nachbarschaftshauses Urbanstraße: http://wohnscouting.de/
Marzahn-Hellersdorf	Wohnraumprojekt im Caritas Migrationszentrum Helene – Weigel – Platz 10, 12681 Berlin Telefon: (030) 28 70 37 10
Mitte	SoKo Wohnbegleitung für Geflüchtete niklas.alt@ba-mitte.berlin.de
Neukölln	AG Wohnungssuche Bündnis Neukölln : https://www.buendnis-neukoelln.de/fluchtasyl/wohnungssuche/
Pankow	AG Wohnen Pankow Hilft wohnen@pankow-hilft.de
Reinickendorf	AG Wohnen Reinickendorf https://www.kirchenkreis-reinickendorf.de/page/1474/wohnraum-für-geflüchtete
Steglitz-Zehlendorf	Xenion: wohnen@xenion.org Mittelhof e.V.: kugel@mittelhof.org 030-68838308

Stand: 10.12.2018

IMPRESSUM

InteraXion ist ein Projekt von offensiv'91 e.V.
Hasselwerderstraße 38-40 12439 Berlin
www.interaxion-tk.de www.offensiv91.de

Das Projekt InteraXion wird durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin – Büro des Bezirksbürgermeisters gefördert. Die Unterstützung bei der Wohnraumssuche wird finanziert durch die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Soziales über den „Masterplan für Integration und Sicherheit".

Diese Broschüre (1. Auflage) wurde mit der Unterstützung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf gedruckt. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken!

Illustration auf dem Cover: Magdalena Julia Blender
https://kopfueberdesign.com/

offensiv'91 e.V.

interaxion

be Berlin

be Berlin
Bezirksamt
Treptow-Köpenick

8. ANHANG

8.1 Appreciative Inquiry - Erwartungen der Teilnehmer*innen an den Runden Tisch

8.2 Weisungslage und Vergabepraxis Wohnberechtigungsschein (Flüchtlingsrat Berlin e.V.)

8.3 Information zu Abschiebung und Mietrecht (XENION e.V.)

8.4 Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß §22 SGB II & XII (XENION e.V.)

8.5 Vorlage Mietübernahmeschein für das LAF (XENION e.V.)

8.6 Vertretungsvollmacht als Anhang für den Mietvertrag (XENION e.V.)

8.7 Eckpunktepapier für eine Unterstützungs- und Beratungskultur (Willkommenszentrum Berlin)

8.8 § 40 Verwaltungsverfahrensgesetz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

Appreciative Inquiry - Erwartungen der Teilnehmer*innen an den Runden Tisch zur öffentlichen Unterbringung Geflüchteter Menschen

Fachverwaltungen:

- Fokussierte Betrachtung der Herausforderungen
- Bestehende Wohnressourcen identifizieren und aktivieren
- Engere Verzahnung aller beteiligten Akteur*innen
- Mehr Initiative aus der privaten Wohnungswirtschaft
- Einbeziehung privater Vermieter*innen
- Anknüpfungspunkte zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, zu den Modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF), zu BENN
- Zugänge zu MUFs und Tempohomes für die Sozialen Wohnhilfen
- Umsetzungsüberlegungen, Strategieentwicklung
- Erfahrungen aus dem Runden Tisch müssen weiter kommuniziert werden
- Informationsweitergabe von Beschlüssen „von oben nach unten“ sicherstellen

Wohnungswirtschaft/ Wohnungsmarkt

- Mehr Information zu existierenden Projekten und mehr Unterstützung für Wohnungsunternehmen
- Finanzielle Unterstützung von Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgröße muss zur Zahl der Bewohner*innen passen
- Aufweichung der 1-Zimmer-pro-Kopf Politik bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- Generalmietverträge/Trägerwohnungen als Absicherung der Vermieter*innen
- Transparenz beim Aufenthaltsstatus
- Aufstockung von Lebensmittelmärkten/Baumärkten mit Wohnbebauung
- Änderung der Traufhöhe
- Laubenpieper
- Diskussion um bebaubare Flächen im Innenstadtbereich fortführen

- Randbebauung des Tempelhofer Feldes
- Schnellere Prozesse bei den Sozialbehörden
- Akquise von Privatvermieter*innen aus Vermittlung und/oder Kampagnen
- Was machen Politik und Verwaltung um private Vermieter*innen zu unterstützen?
- Information zu guten Modellen deutschlandweit, europaweit und außerhalb von Trägermodellen
- Politik muss innovative Neubauprojekte unterstützen
- Unterstützung bei der Umsetzung der geforderten Maßnahmen
- Gemeinsame Basis des Verständnisses der Einzelthemen zum Wohnen entwickeln
- Rechtsberatung für Geflüchtete (Schutz vor Betrug)
- Beratung und Begleitung von Wohnungsunternehmen, Geflüchteten und Vermieter*innen im gesamten Prozess auch nach dem Einzug
- Beschwerde- und Anlaufstellen
- Stadtteilmediation
- Mobile Beratungsangebote

Unterstützer*innen – Initiativen- Projektträger*innen

- Welche Unterstützung benötigen private Vermieter*innen?
- Pragmatische Lösungen für besonders Schutzbedürftige beim Jobcenter: große Familien und junge Geflüchtete
- Prozentuale Verteilung an Sozialwohnungen bei Neubauprojekten diskutieren
- Zweckentfremdung für soziale Träger aufheben
- Mietpreisbremse ist kontraproduktiv
- Ideen des Flüchtlingsrats Berlin (Koop. mit Netzwerk Wohnungssuche) durch Vermieter*innen prüfen/bewerten
- Private Vermieter*innen animieren Wohnraum anzubieten (ggfs. Garantien geben wie bei WfF-Partnern)
- Kampagne um privaten Wohnraum zugänglich zu machen
- Wohnungstausch
- Verstärkte Kooperationen auf lokaler Ebene mit Wohnungsgeber*innen
- Perspektive der Wohnungswirtschaft kennen lernen

- Zentrale Anlaufstelle mit festen Ansprechpartner*innen für potentielle/aktive Vermieter*innen
- Wohnungsberatungsstelle nicht nur in den Innenstadt Bezirken, sondern in allen Bezirken
- Ansprechpersonen in den Bezirken, Jobcenter und Bezirksamt
- Aktive Akquise privater Vermieter*innen durch einen Träger/Organisation (Bsp. EJF in Mitte, AG Wohnraumbedarf)
- Mehr Mittel zur Begleitung von Geflüchteten bei der Wohnungssuche
- Das Miteinander in den Kiezen stärken

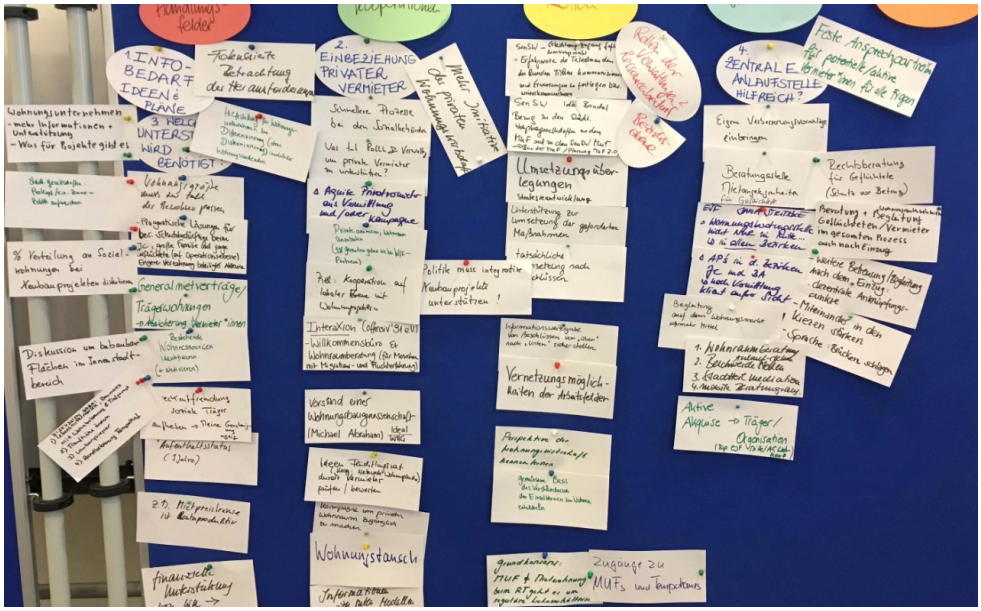


Abbildung: Erwartungen an den Runden Tisch 2018 (Quelle: FMFW)

FLÜCHTLINGSRAT BERLIN e.V.

Menschenrechte kennen keine Grenzen

Flüchtlingsrat Berlin e.V.
Greifswalder Str. 4
10405 Berlin
Tel: (030) 22 47 63 11
Fax: (030) 22 47 63 12
buero@fluechtlingsrat-berlin.de
www.fluechtlingsrat-berlin.de

Recherche zu Weisungslage und Vergabepraxis Wohnberechtigungsschein in verschiedenen Bundesländern, **Stand: 22. Okt. 2018**

„Die Koalition wird alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um Geflüchteten den individuellen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen“ (vgl. Koalitionsvereinbarung Berlin 2016-2021, S. 118). Hier gibt es noch Spielraum, z.B. hinsichtlich des WBS!

Voraussetzung für den WBS ist nach § **27 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz**, dass die Einkommensvoraussetzungen erfüllt sind und der Antragsteller sich ***„nicht nur vorübergehend in Deutschland aufhält*** *und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, für sich und seine Haushaltsangehörigen auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen“*.

Das WoFG verlangt keinen bestimmten Aufenthaltstitel oder eine genau bestimmte Aufenthaltsdauer. Was unter einem *nicht nur vorübergehenden Aufenthalt* zu verstehen ist sowie unter *einem auf Dauer angelegten Wohnsitz*, legen die Bundesländer und z.T. Städte unterschiedlich aus.

Praxis in Berlin:
Anders als in vielen anderen Bundesländern regeln in Berlin nur interne Rundschreiben die Vergabe des WBS, eine umfassende Verwaltungsvorschrift, die den Anspruch auf einen WBS regelt, fehlt in Berlin.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen interpretiert das Wohnraumförderungsgesetz bislang so, **dass Asylbewerber und im Grundsatz auch Geduldete vom WBS ausgeschlossen werden**. Auch Ausländer mit Aufenthaltserlaubnis erhalten den WBS in Berlin nur, wenn der **aktuelle Aufenthaltstitel eine Restlaufzeit von mindestens 11 Monaten** aufweist – unabhängig von der weiteren Bleibeprognose. Anerkannte Geflüchtete mit 3 Jahre gültiger Aufenthaltserlaubnis können daher z.B. im 26. Geltungsmonat ihres Aufenthaltstitels keinen WBS erhalten. Nicht berücksichtigt wird dabei, dass die Ausländerbehörde eine Verlängerung erst vornimmt, wenn der aktuelle Aufenthaltstitel ausläuft.

Wie die Praxis in anderen Bundesländern zeigt, kann der WBS auch an Asylbewerber und Geduldete bei längerfristigem Aufenthalt bzw. positiver Bleibeprognose vergeben werden, bei Inhabern von Aufenthaltserlaubnissen ist eine Restlaufzeit des Aufenthaltstitels nicht erforderlich bzw. es findet eine Einzelfallprüfung statt. Dass längerfristig aufhältige Geduldete und Asylsuchende die Voraussetzungen für den WBS erfüllen können, hat der VGH Baden-Württemberg bestätigt (VGH BW 19.7.2013 - 3 S 1514/12).

Baden-Württemberg:
Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG), Stand **31.07.2010**:

3.3.3 Als Wohnungssuchende gelten auch Ausländer, die sich nicht nur vorübergehend - mindestens für die Dauer eines Jahres - in dem Geltungsbereich des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufhalten dürfen und insbesondere zu einer der folgenden Personengruppen gehören oder zum Zeitpunkt der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins (§ 15) über einen der folgenden Aufenthaltstitel verfügen: ·
...
Aufenthaltserlaubnis nach dem ... (Aufenthaltsgesetz – AufenthG) mit einer Geltungsdauer von mindestens einem Jahr, ...

Ein Asylbewerber, der lediglich über eine Aufenthaltsgestattung (§ 55 AsylVfG) verfügt, kann ausnahmsweise Wohnungssuchender sein, wenn ihm laut Auskunft der Ausländerbehörde nach Abschluss des Asylverfahrens voraussichtlich eine Aufenthaltserlaubnis mit einer Geltungsdauer von mindestens einem Jahr erteilt werden wird. Gleiches gilt, wenn einem Ausländer nach Auskunft der Ausländerbehörde eine entsprechende Erlaubnis erteilt werden wird.

Brandenburg:
Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV - WoFGWoBindG) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom **27.11.2017**:

10.6.1 Ausländer sind antragsberechtigt, wenn sie sich voraussichtlich noch für mindestens ein Jahr im Bundesgebiet aufhalten. Dies ist im Wege einer Prognose unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls in Abstimmung mit der zuständigen Ausländerbehörde zu ermitteln.
Im Falle eines gültigen Aufenthaltstitels nach
- § 7 Aufenthaltserlaubnis
- § 9 Niederlassungserlaubnis oder
- § 9a Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EG
des Gesetzes über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet (AufenthG) ist in der Regel von einer Antragsberechtigung auszugehen.

Hessen:
Erlass *Soziale Wohnraumförderung; Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen* vom **28.08.2017**:

4.2. [2]Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 AufenthG ist von einem dauerhaften Aufenthalt in der Regel auszugehen, wenn der Ausländer eine Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr erhält oder seit über 18 Monaten eine Aufenthaltserlaubnis besitzt; es sei denn, der Aufenthalt ist vorübergehender Natur. [3]In Absprache mit der Ausländerbehörde kann bereits eine mit Sicherheit zu erwartende Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr berücksichtigt werden. [4]Dies ist aktenkundig zu machen. [5]Erhält der Ausländer eine Fiktionsbescheinigung aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 2 AufenthG für eine Aufenthaltserlaubnis von mindestens einem Jahr, ist von einem dauerhaften Aufenthalt auszugehen.

4.3. [1]Für Wohnraum, der nach dem Kommunalinvestitionsprogramm - Programmteil Wohnraum gefördert wurde, erhalten auch Personen ohne dauerhaften Aufenthaltstitel einen Wohnberechtigungsschein, wenn sie

- *eine Aufenthaltsgestattung besitzen und ein rechtmäßiger und dauerhafter Aufenthalt zu erwarten ist,*
- *eine Duldung nach § 60a Abs. 2 Satz 3 AufenthG besitzen oder*

- *eine Aufenthaltserlaubnis nach § 25 Abs. 5 AufenthG besitzen.*

Niedersachsen:
Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen vom **07.01.2016**, Regelung Nr .44:

Ausländische Wohnungssuchende sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Lebensmittelpunkt zu begründen, wenn ein rechtmäßiger Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der eine positive Bleibeperspektive erwarten lässt. Ob eine positive Bleibeperspektive vorliegt, ist in jedem Einzelfall zu prüfen; das Prüfungsergebnis ist aktenkundig festzuhalten. In Zweifelsfällen kann von der zuständigen Ausländerbehörde eine Auskunft über die Bleibeperspektive eingeholt werden.

Auskunft Flüchtlingsrat Niedersachsen vom 21. Sept. 2018: Anfang 2016 erfolgte eine gewisse Öffnung für Flüchtlinge. Dies bedeutet, dass auch Geflüchtete, die sich noch im laufenden Asylverfahren befinden (also eine Aufenthaltsgestattung haben) einen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Es ist also grundsätzlich kein Aufenthaltstitel mehr erforderlich. Der Zugang ist immer individuell, auch in Absprache mit der Ausländerbehörde zu prüfen und dazu umfassend zu beraten. Die Information über die Möglichkeit, auch als Geflüchtete einen Wohnberechtigungsschein erhalten zu können, sollte offensiver verbreitet werden, so das zuständige Landesministerium.

Nordrhein-Westphalen:
Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB), Erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr, Stand **10.10.2018**:

8.1: Dauerhaft" ist die Wohnsitzbegründung, wenn der Aufenthalt im Bundesgebiet rechtlich zulässig für mindestens 1 Jahr erwartet werden kann. Dies gilt auch, wenn bei Ausländern die Gültigkeitsdauer eines Aufenthaltstitels oder einer Duldung weniger als 1 Jahr beträgt und keine grundsätzlichen ausländerrechtlichen Bedenken gegen deren Verlängerung bestehen.

Auskunft Mitarbeiter Wohnungsamt Stadt Düsseldorf am 18. Okt. 2018: keine Mindest-Restlaufzeit der AE erforderlich, AE muss für mind. 1 Jahr ausgestellt sein.

Schleswig-Holstein:
Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG), Stand **08.08.2017**:

3.1. (7) Wohnungssuchende dürfen sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten. Der Aufenthalt muss ab Antragstellung mindestens für ein Jahr in rechtlich zulässiger Weise erwartet werden können. Dies gilt auch als erfüllt, wenn bei Ausländern die Gültigkeitsdauer eines Aufenthaltstitels oder einer Duldung zwar weniger als ein Jahr beträgt, aber keine grundsätzlichen aufenthaltsrechtlichen Bedenken gegen die Verlängerung des Aufenthaltstitels oder der Duldung bestehen. Ebenso kommt ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt in Betracht, wenn der Aufenthalt nach § 55 Asylverfahrensgesetz gestattet ist und aufgrund der Umstände des Einzelfalles mit einer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr zu rechnen ist.

Thüringen:
Auskunft Herr Schwarz, Abteilung 2 Städte- und Wohnungsbau, Staatlicher Hochbau des Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft am 18. Okt. 2018: Personen mit AE müssen mind. seit einem Jahr in Thüringen leben, Restlaufzeit AE nicht erforderlich.

Auskunft Sachbearbeiterin Wohnberechtigungsschein Stadt Jena am 18. Okt 2018: Voraussetzung ist ALGII-Bezug, Restlaufzeit AE nicht erforderlich.

Forderung des Flüchtlingsrats Berlin:
Wohnberechtigungsscheine sind in Berlin in Auslegung geltenden Rechts anders als bisher „auch an Asylsuchende und Geduldete zu erteilen, wenn der Aufenthalt bereits mehr als 12 Monate dauert oder dies im Antragszeitpunkt überwiegend wahrscheinlich ist." Dabei soll für alle Ausländergruppen die "Erteilung des WBS unabhängig von der Gültigkeitsdauer des aktuellen Aufenthaltstitels oder -dokuments" erfolgen. Diese Rechtsauffassung des FR wird von SenIAS geteilt, vgl. Fach-AG Wohnen bei SenIAS und SenSW v. 15.02.2018
www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/FAG_Wohnen_15Feb2018.pdf

Informationen zu Abschiebung und Mietrecht

Anmerkungen einer Fachanwältin zum Mietrecht für die Vermieter*innenseite:

- Ab dem Tag der Abschiebung stellt die Leistungsbehörde die Zahlungen ein.
- Nach 2 Monaten kann dann die fristlose Kündigung ausgesprochen werden.
- Daraufhin muss eine Räumungsklage zugestellt werden.
- Es muss über das Einwohnermeldeamt eine persönliche Zustellung versucht werden.
- Ist diese nicht möglich wird eine öffentliche Zustellung über Gericht beantragt (Dauer ca. sechs Wochen).
- Es wird dann ein schriftliches Vorverfahren beantragt (zwei Wochen Frist) um ein Versäumnisurteil zu erwirken.
- Erst danach ist der Zugriff auf die Wohnung möglich.
- Grob überschlagen ist die Vermieterseite mit einem Mietausfall von sechs Monaten, den Gerichtskosten und den Kosten für die Beräumung der Wohnung belastet.

Überlegungen zu Lösungsvorschlägen:

1. Bürgende Person geht mit in den Mietvertrag

   → Bei Vertragspartner*innen greifen Bevollmächtigung bei Kündigungen nicht, ist also keine Lösung

2. Vertretungsvollmacht

   → Diese würde eine sofortige Kündigung des Mietverhältnisses möglich machen, der Ausfallverlust würde auf drei Monate reduziert werden. Hierfür müssten wir eine Bürgschaft für den Mietausfall durch den Senat fordern. Wichtig zu beachten: Die Vollmacht muss individuell vertraglich verfasst werden und darf kein Formularvertrag sein.

Grundsätzlich bleibt es aber problematisch, dass ein Problem, welches im Einzelfall auftreten kann auf die Gesamtheit der Menschen im Asylverfahren übertragen wird und zu ihrem faktischen Ausschluss vom Wohnungsmarkt führt.

Mietobergrenzen nach AV Wohnen, 1. Dezember 2019

Größe Bedarfs-Gemeinschaft	Richtwert Bruttokalt in Euro	Bruttokalt + 10% in Euro	Bruttokalt + 20% in Euro	Bruttokalt + 30% in Euro	Bruttokalt + 40% in Euro	Gebäude-Fläche in m²	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasser-versorgung
1 Person	**421,50**	463,65	505,80	547,95	590,10	100-250	76,00	68,50	89,00	-6,00
						251-500	72,50	63,00	84,00	
						501-1000	70,00	58,50	79,50	
						>1000	**68,00**	**55,50**	**76,50**	
2 Personen	**495,00**	544,50	594,00	643,50	693,00	100-250	91,20	82,20	106,80	-8,00
						251-500	87,00	75,60	100,80	
						501-1000	84,00	70,20	95,40	
						>1000	**81,60**	**66,60**	**91,80**	
2 Personen (Alleinerziehend mit einem Kind)	**509,60**	560,56	611,52	662,48	713,44	100-250	98,80	89,05	115,70	-8,00
						251-500	94,25	81,90	109,20	
						501-1000	91,00	76,05	103,35	
						>1000	**88,40**	**72,15**	**99,45**	
3 Personen	**627,20**	689,92	752,64	815,36	878,08	100-250	121,60	109,60	142,40	-10,00
						251-500	116,00	100,80	134,40	
						501-1000	112,00	93,60	127,20	
						>1000	**108,80**	**88,80**	**122,40**	
4 Personen	**705,60**	776,16	846,72	917,28	987,84	100-250	136,80	123,30	160,20	-11,00
						251-500	130,50	113,40	151,20	
						501-1000	126,00	105,30	143,10	
						>1000	**122,40**	**99,90**	**137,70**	
5 Personen	**848,64**	933,50	1018,37	1103,23	1188,10	100-250	155,04	139,74	181,56	-13,00
						251-500	147,90	128,52	171,36	
						501-1000	142,80	119,34	162,18	
						>1000	**138,72**	**113,22**	**156,06**	
jede weitere Person	**99,84**	109,82	119,81	129,79	139,78	100-250	18,24	16,44	21,36	-2,00
						251-500	17,40	15,12	20,16	
						501-1000	16,80	14,04	19,08	
						>1000	**16,32**	**13,32**	**18,36**	

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)
Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen
Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)
Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.
Klimabonus und Überschreitung dieser Richtwerte müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Quelle: SenIAS zusammengestellt von Xenion AG Wohnen

Entwurfsvorlage für Jobcenter, LAF und Sozialamt, Netzwerk Wohnungssuche 30. 11. 2018

Allgemeine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung

Sehr geehrte/r ……..

ich erkläre mich bereit für Sie und die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft laufende Kosten für Unterkunft und Heizung anzuerkennen, soweit diese angemessen sind:

…… Personen-Haushalt

☐ alleinerziehend mit Kind

☐ 10 % Härtefall Zuschlag

☐ 20 % Zuschlag bei Wohnungslosigkeit/von Wohnungslosigkeit bedroht

Bruttokalt: **……..**

sozialer Wohnbau: **……..**

zzgl. Heizkosten gemäß beigefügtem Berechnungsbogen

Gleichzeitig wird die Übernahme einer Mietkaution / von Genossenschaftsanteilen im Darlehensweg zugesichert.
Diese Zustimmung gilt nur solange die Voraussetzung zum Leistungsbezug nach

☐ SGB II

☐ AsylbLG

☐ SGB XII

vorliegen.

Sie beinhaltet jedoch nicht die Verpflichtung zur Übernahme sonstiger Obliegenheiten aus dem Mietvertrag.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein konkretes Mietangebot **vor Vertragsunterzeichnung vorgelegt** und genehmigt werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

Vertretungsvollmacht als Anhang für den Mietvertrag

Name:

Geb.:

Adresse:

Vertretungsvollmacht

Hiermit bevollmächtige ich XENION psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., vertreten durch den Vorstand, im Falle meiner Abschiebung

die Wohnung _____

und die Mitgliedschaft in der Genossenschaft _____

zu kündigen, die zu erstattenden Beträge entgegnen zu nehmen und sämtliche Erklärungen zur Aufhebung des Mietverhältnisses abzugeben.

Die Wohnung wird leer übergeben und etwaig darin zurück gelassene Gegenstände vom Vormieter gehören nicht zum Mieteggenstand.

Name des Mieters: _____

Adresse: _____

Lage der Wohnung: _____

Wohnungsnummer: _____

Mitgliedsnummer: _____

Bevollmächtigte:
XENION, psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V., Paulsenstraße 55-56, 12163 Berlin

_____ _____
Ort, Datum Unterschrift

IAS
I D
Nele Allenberg

30.09.2018
(91723) 15

Entwurf
Eckpunkte für eine Unterstützungs- und Beratungsstruktur
zum Thema Wohnungssuche für Geflüchtete
für den Runden Tisch Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen

I. Notwendigkeit der Unterstützung von wohnungssuchenden Geflüchteten

Wohnen in einer eigenen Mietwohnung ermöglicht Geflüchteten, ein selbstbestimmtes Leben zu führen; viele empfinden es als Voraussetzung, sich auf eine Ausbildung oder Arbeit konzentrieren zu können. Eine Wohnung ist deshalb aus integrationspolitischer Sicht ein grundlegender Faktor für eine gelingende Integration. Außerdem ist die Unterbringung in Unterkünften und Hostels für das Land Berlin und die Bezirke weitaus kostenintensiver als eine Unterbringung in Mietwohnungen. Der Berliner Senat hat sich deshalb in den Richtlinien der Regierungspolitik vorgenommen, „alle Anstrengungen daran (zu) setzen, die zu uns geflüchteten Menschen in Wohnungen unterzubringen“ (S. 6 der RL der Regierungspolitik).

Geflüchtete sind auf dem Wohnungsmarkt allerdings mit Schwierigkeiten konfrontiert: Wegen ihrer befristeten Aufenthaltstitel, mangelnder Deutschkenntnisse und als Bezieher von Sozialleistungen gelten sie vielen Vermietenden nicht als ideale Mieterinnen und Mieter. Besonders der Status- und der damit verbundene Zuständigkeitswechsel bei den Ämtern und die nicht selbsterklärende aufenthaltsrechtliche Situation werden als abschreckend empfunden. Das gilt nicht nur bei der Vermietung an Menschen im Asylverfahren oder mit Duldung, sondern auch bei anerkannten Geflüchteten, bei denen Vermieter befürchten, dass eine Aufenthaltserlaubnis nach ihrer Gültigkeitsdauer nicht weiter verlängert werde.

Für Geflüchtete stellt sich der Prozess der Wohnungssuche als kompliziert und bürokratisch dar: Einen WBS zu beantragen, die Unterlagen zusammen zu stellen und zu Wohnungsbesichtigungen zu gehen, gelingt oftmals nur mit Unterstützung durch Freiwillige und Ehrenamtliche. Dennoch sind die Bemühungen oft erfolglos.

Viele Geflüchtete leben deshalb selbst dann in Unterkünften des Landesamtes für Flüchtlinge oder sind durch die Bezirke untergebracht, wenn sie nach positivem Ausgang des Asylverfahrens eine Anerkennung als Flüchtlinge oder Subsidiär Geschützte erhalten haben und voraussichtlich viele Jahre in Berlin verbleiben werden.

Es bedarf daher einer Struktur, die einerseits Geflüchtete bei der Suche nach einer Wohnung praktisch unterstützt, ihnen Informationen zur Verfügung stellt, sie bei WBS Antragstellung und Wohnungsbesichtigungen begleitet und ihnen konkrete Zugänge zu Wohnungen eröffnet. Für potentielle Vermieterinnen und Vermieter, die an Geflüchtete vermieten möchten, fehlt es an einer Anlaufstelle, die etwaige leistungs- und aufenthaltsrechtliche Fragen beantwortet und den Kontakt zu interessierten Mieterinnen und Mietern herstellt. Diese Anlaufstelle ist auch Voraussetzung für eine Kampagne, die für die Vermietung an Geflüchtete wirbt. Auch nach Abschluss des Mietvertrages ist eine verlässliche Unterstützung für Vermietende und Mietende bei Problemen im laufenden Mietverhältnis inklusive Sprachmittlung erforderlich.

II. Bestehende Unterstützungsangebote

Das **LAF** berät Asylbegehrende, um sie bei der Wohnungssuche zu unterstützen, und übernimmt bei Vorliegen der Voraussetzungen die Kosten für die Anmietung einer geeigneten Wohnung an Geflüchtete, allerdings nur an solche, für die das LAF zuständig ist: Also Personen, die sich noch im Asylverfahren befinden. Außerdem werden Wohnungsangebote, die entweder im Rahmen des Kooperationsvertrags „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) von den sechs städtischen Wohnungsunternehmen oder von privaten Vermieterinnen und Vermietern,

. . .

die sich von sich aus an das LAF gewandt haben, eingehen, an Geflüchtete, die nicht mehr zum Aufenthalt in einer Aufnahmeeinrichtung verpflichtet sind und im Leistungsbezug des LAF stehen, vermittelt. Dabei werden vorrangig Personen, die sich in einer Härtefallsituation befinden wie etwa besonders schutzbedürftige Geflüchtete, berücksichtigt. Das LAF führt hierzu eine entsprechende Nachfrageliste. Weiterhin führt das LAF Beratungen für angehende Mieterinnen und Mieter durch, um sie etwa über die in Deutschland geltenden Rechte und Pflichten auf Grund des Mietverhältnisses zu informieren. Geflüchtete, die sich nicht mehr im Leistungsbezug des LAF befinden – etwa, weil sie auf Grund eines erfolgreichen Asylverfahrens in die leistungsrechtliche Zuständigkeit eines Bezirks gewechselt sind, - können diese Dienstleistungen wegen fehlender behördlicher Zuständigkeit jedoch nicht nutzen.

Fair mieten – Fair wohnen, die Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, berät und begleitet Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt Diskriminierung erfahren. Zu den Unterstützungsangeboten der Fachstelle gehören das Verfassen von Beschwerdebriefen, die Einbeziehung anderer Stellen, die Begleitung zu Gesprächen und auch die Beistandschaft vor Gericht. Diese Beratung können auch Geflüchtete in Anspruch nehmen. Die im Kontext der Wohnungssuche erforderlichen Schritte, insbesondere die Akquise von Wohnraum, gehören allerdings nicht zum Auftrag von Fair mieten – Fair wohnen.

Neben diesen überbezirklichen Angeboten existieren auf der Ebene der Bezirke folgende Unterstützungsangebote:

Die **sozialen Wohnhilfen in den Bezirken** unterstützen Menschen aus ihrem Bezirk bei mannigfaltigen Problemlagen z.B. bei drohendem Wohnungsverlust oder bei Mietschulden. Sie sorgen für Unterbringung im Fall von Obdachlosigkeit und prüfen Anträge auf Vermittlung einer Wohnung aus dem „Geschützten Marktsegment“. Die Akquise von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt gehört allerdings nicht zu den Aufgaben der sozialen Wohnungshilfe.

Ein **neues, von der Senatsverwaltung für Wohnen und Stadtentwicklung finanziertes Angebot der Bezirke in Kooperation mit dem Mieterverein** umfasst eine Mietberatung etwa zu Fragen zum Mietvertrag, zur Höhe der Miete oder zum Umgang mit Modernisierungsplänen des Vermieters etc. Anders als beim klassischen Angebot des Mietervereins ist es nicht erforderlich, Mitglied im Verein zu sein. Nach Einrichtung in allen Bezirken wird es allen Menschen im Bezirk zur Verfügung stehen, demnach auch Geflüchteten. Die im Zusammenhang mit Geflüchteten und potentiellen Vermietenden erforderlichen Unterstützungsleistungen wie die Begleitung bei der Wohnungssuche und die Möglichkeit, Kontakt zu potentiellen Mieterinnen und Mietern herzustellen, werden diese Stellen jedoch nicht anbieten.

Darüber hinaus existieren bereits einzelne **bezirkliche Beratungs- und Unterstützungsangebote**, die sich als effektiv erwiesen haben. So gibt es derzeit Projekte in sieben Bezirken (Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Neukölln, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick), die Geflüchtete beraten und unterstützen. Teilweise richten sie sich auch explizit an Vermieterinnen und Vermieter. Die Projekte sind unterschiedlich aufgebaut und arbeiten zum Teil mit Freiwilligen zusammen. In den anderen Bezirken fehlt es allerdings an Projekten in diesem Bereich.

Neben diesen bezirklich finanzierten Beratungsstrukturen gibt es **ehrenamtliche Initiativen und Freiwillige**, die Geflüchtete bei der Wohnungssuche unterstützen. Einige nutzen ihre eigenen Kontakte und besorgen Wohnungen über ihre persönlichen Netzwerke. Sind diese ausgeschöpft, erstellen sie Bewerbungsunterlagen und begleiten zu Wohnungsbesichtigungen. Dies ist eine sehr wichtige Unterstützung, denn eine Wohnungsbesichtigung ohne die Vermittlung von Ehrenamtlichen ist für Geflüchtete nahezu aussichtslos.

Eine offizielle Begleitung durch Integrationslotsen oder Sprachmittler findet aus Kapazitätsgründen nicht statt. Die Bemühungen der Ehrenamtlichen sind allerdings oft trotz großen persönlichen Einsatzes nicht erfolgreich – Initiativen berichten von über 50

. . .

Wohnungsbesichtigungen bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermietern pro Geflüchteten, ohne dass ein Mietvertragsabschluss erfolgt. Viele Ehrenamtliche stellen nach einer gewissen Zeit ihr Engagement frustriert ein.

III. Vorschlag für eine Stärkung der Beratungs- und Unterstützungsstrukturen

Um privaten und landeseigenen Wohnraum für Geflüchtete zu erschließen, bedarf es eines Zusammenspiels einer zentralen Anlaufstelle mit - bestehenden oder neu einzurichtenden - bezirklichen Angeboten. Auf Bezirksebene sind die bestehenden Projekte in freier Trägerschaft durch Verstärkung der hauptamtlichen Arbeit in den Bezirksämtern zu unterstützen.

Zentrale Anlaufstelle:
Die zentrale Anlaufstelle soll folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Sie steuert das Modellprojekt organisatorisch und administrativ in enger Zusammenarbeit mit der Dienststelle des Beauftragten des Berliner Senats für Integration und Migration (Integrationsbeauftragter) sowie in Abstimmung mit der Koordinationsstelle für Flüchtlingsmanagement der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales.
- Soweit erforderlich ist geplant, zur Umsetzung dieser Aufgabe eine Rahmenvereinbarung mit den Bezirken zum fach- und sachgerechten Einsatz der hierzu den Bezirken zur Verfügung gestellten Mitteln zwischen der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, den Bezirken und dem zukünftigen Träger der zentralen Anlaufstelle abzuschließen.
- Sie ist Erstanlaufstelle für Vermieterinnen und Vermietern, die grundsätzlich an Geflüchtete vermieten wollen, und berät bei Unsicherheiten zu aufenthaltsrechtlichen oder leistungsrechtlichen Fragen.
- Sie bereitet grundsätzliche Informationen zu aufenthaltsrechtlichen und anderen Fragen auf, die bei der Vermietung Bedeutung haben.
- Sie steht Vermietenden für grundsätzliche Fragen zur Miethöhe, Zuschlägen, Kautionsübernahmen und auch bei Problemen bei Mietbeginn und den jeweiligen Kostenübernahmen zur Verfügung und vermittelt gegenüber Leistungsträgern.
- Sie führt Informationsveranstaltungen für potentielle Vermieterinnen zu Themen, die Mieterinnen mit Fluchthintergrund betreffen, durch. Entscheidet sich eine Vermieterin oder ein Vermieter, an Geflüchtete zu vermieten, leitet die zentrale Anlaufstelle die akquirierten Wohnungen an die jeweilige bezirkliche Struktur weiter, in dessen Bezirk sich die Wohnung befinde. Die Vermittlung der so akquirierten Wohnungen erfolgt durch den Bezirk an interessierte geflüchtete Mieterinnen und Mietern („matching“). Solange nicht jeder Bezirk eine solche Struktur unterhält, arbeitet die zentrale Stelle mit den bereits bestehenden Strukturen zusammen.
- Sie konzipiert eine Kampagne, die sich an private Vermieterinnen und Vermieter richtet und wirbt unter der Schirmherrschaft einer Persönlichkeit wie z.B. des oder der Integrationsbeauftragten für eine Vermietung an Geflüchtete. Dafür ist die Stelle selbst auch eine Voraussetzung: Ohne konkrete Ansprechpartnerin kann eine Kampagne nicht geschaltet werden.
- Sie verweist Geflüchtete mit Beratungsbedarf – je nach Status - an die Mietberatung des LAF, an bezirkliche Beratungsstellen oder je nach Anliegen - an andere Beratungsstellen, wie z.B. fair wohnen und fair mieten, das Willkommenszentrum u.a.
- Sie vernetzt die bezirklichen Beratungsstrukturen, die Projekte in freier Trägerschaft sowie die ehrenamtlichen Beratungsstrukturen in regelmäßig stattfindenden Austauschtreffen, steht ihnen bei konkreten rechtlichen Fragen beratend und hinweisgebend zur Verfügung.
- Sie bietet regelmäßig Supervision für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an.
- Sie bietet gegebenenfalls in Kooperation mit anderen Organisationen Informationsveranstaltungen für Vermietende und Geflüchtete sowie ehrenamtliche Beratungsstrukturen an.

. . .

- Weiterhin bietet die zentrale Anlaufstelle in Kooperation mit anderen Organisationen Schulungen für die bezirkliche Beratungsstrukturen, die eingesetzten Integrationslotsinnen und –lotsen aus dem Landesprogramm sowie die bezirklichen Projekte in freier Trägerschaft an.
- Sie unterhält einen ständigen Kontakt zu den betroffenen Senatsverwaltungen und Behörden (Mietsachgebiet des LAF, Willkommenszentrum Berlin, SenStadtWohn) und sorgt für die Weitergabe von relevanten Entwicklungen in die bezirklichen Strukturen (z.B. über das Austauschtreffen).
- Sie wertet das Modellprojekts in Kooperation mit einer wissenschaftlichen Begleitung in enger Abstimmung mit der Dienststelle des Integrationsbeauftragten und der Koordinationsstelle für Flüchtlingsmanagement bei SenIAS aus.

Ausstattung
Die zentrale Anlaufstelle sollte aus sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestehen: eine Geschäftsleitung, die das Projekt koordiniert und außerdem die Beratung bei rechtlichen Fragen übernimmt. Die Geschäftsleitung wird von einer fachlichen Referentin oder Referent unterstützt, die oder der einerseits Informationsveranstaltungen und Schulungen koordiniert sowie in bei hohem Beratungsbedarf Aufgaben der Beraterinnen und Berater übernimmt.

Das Beratungsteam besteht aus drei Beraterinnen bzw. Beratern. Es muss telefonisch gut erreichbar sein und auch für eine persönliche Beratung vor Ort zur Verfügung stehen. Die zentrale Anlaufstelle muss verbindlich und serviceorientiert arbeiten und auf Anfragen potentieller Vermieterinnen und Vermieter schnell reagieren. Daher wird eine Unterstützung durch ein Sekretariat / Empfang für die Beratungsstelle als erforderlich erachtet.

Die zentrale Anlaufstelle sollte durch einen Träger umgesetzt werden, der über eine Zuwendung finanziert wird.

Bezirkliche Beratungsstrukturen:

Neben der zentralen Anlaufstelle wird in allen Bezirken die Entstehung bezirklicher Beratungs- und Unterstützungsangebote – im Rahmen des Modellprojekts speziell für Menschen mit Fluchthintergrund - angeregt und befördert. Hierzu sind in den Bezirken zwei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gezielt im Rahmen des Modellprojekts zur Unterstützung von Geflüchteten in Mietfragen und bei der Wohnungssuche einzusetzen.

Bestehende Beratungsstrukturen in freier Trägerschaft sollen durch die neu geschaffenen Stellen nicht ersetzt, sondern ergänzt und unterstützt werden. Eine Doppelstruktur ist zu vermeiden, wo bereits Angebote vorhanden sind. In diesen Fällen soll die neue Stelle beim Bezirksamt sich in ihren Aufgaben mit dem jeweiligen Projekt in freier Trägerschaft abstimmen und Aufgaben übernehmen, die dort nicht bereits abgedeckt sind. Vor allem Wohnungsakquise und Vernetzung sind Aufgabengebiete, die durch neue Stellen gut ergänzt werden können. Die bezirkliche Beratung richtet sich vor allem an sogenannte statusgewandelte Geflüchtete, während die Mietberatung für Asylbegehrende weiterhin vorwiegend im LAF, im Mietsachgebiet erfolgt.

Die bezirklichen Stellen sollen – eventuell in Absprache mit dem im Bezirk bestehenden Projekt - folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Die bezirklichen Stellen stellen für Vermieterinnen und Vermieter im Bezirk die Verbindung zu potentiellen Mieterinnen und Mietern, die in Unterkünften in ihrem Bezirk leben, her („matching“).
- Sie akquirieren selbst Wohnungen und knüpfen Kontakt zu landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermieterinnen und Vermietern im Bezirk.
- Sie beraten und unterstützen Geflüchtete bei der Wohnungssuche, informieren über die benötigten Unterlagen.

. . .

- Als zusätzliches Angebot für die innerhalb des Modellprojekts akquirierten Wohnungen werden für die zu vermittelnden Geflüchteten Begleitungen zu diesen Wohnungsbesichtigungen sowie aufsuchende Informationen nach Abschluss des Mietvertrages und Bezug der Wohnung durch die bezirkliche Beratungsstruktur organisiert. Die Begleitung und aufsuchende Information erfolgt im Rahmen des Landesprogramms Integrationslotsinnen und –lotsen durch Anpassung der Zielvereinbarung für die in den Bezirken bereits tätigen Träger, die Integrationslotsinnen bezirklich einsetzen. Die einzusetzenden Integrationslotsinnen sind im Rahmen ihres Einsatzes als Kultur- und Sprachmittlerinnen und –mittler tätig.
- Sie begleiten den Abschluss des Mietvertrags und
- bleiben auch nach Abschluss eines Mietvertrages ansprechbar und beraten bei konkreten Problemen und vermitteln Unterstützung vor Ort (z.B. an bezirkliche Stellen, Integrationslotsinnen und -lotsen, Mieterberatung, fair mieten – fair wohnen).
- Die bezirklichen Stellen arbeiten mit den Projekten in freier Trägerschaft und mit ehrenamtlichen Unterstützerinnen und Unterstützern zusammen, informieren diese und transportieren etwaige Bedarfe z.B. in Bezug auf Schulungsbedarf an die überbezirkliche Anlaufstelle.
- Sie vernetzen sich untereinander, mit Senatsverwaltungen und Behörden sowie mit den bezirklichen Projekten in freier Trägerschaft im Rahmen des von der zentralen Anlaufstelle koordinierten Austausches.

Es wird empfohlen, die Anbindung der für die Unterstützung von Menschen mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche/Wohnungsanmietung vorgesehenen zwei Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter zunächst bei den Flüchtlingskoordinatorinnen und -koordinatoren der Bezirke einzusetzen, da hier bereits ein Teil der erforderlichen Expertise vorhanden ist und durch Sprachmittlung organisiert werden kann.

Das Modellprojekt soll dazu dienen, die eingesetzten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den zwei Jahren zu kompetenten Beraterinnen und Beratern für Menschen mit Fluchthintergrund in Miet- und Wohnungsfragen zu entwickeln, um sie nach Abschluss des Modellprojekts möglichst in der bezirklichen Regelstruktur einzusetzen.

Für eine bezirkliche Stelle kann das Projekt der AG Wohnen in Reinickendorf als Vorbild dienen. Die Flüchtlingskoordinatorin des Bezirks kooperiert dabei eng mit den Projektmitarbeiterinnen, die bei der evangelischen Kirche und Infopoint angestellt sind. Zusammen akquirieren sie über öffentlichkeitswirksame Aufrufe Wohnraum, eruieren potentielle Mieterinnen und Mieter in einer Unterkunft im Bezirk und ermöglichen potentiellen Vermieterinnen und Vermietern direkten Zugang zu ihnen („matching“). Sie begleiten den Abschluss des Mietvertrags und bleiben auch im Anschluss für Fragen der Mietparteien ansprechbar.

§ 40 Verwaltungsverfahrensgesetz

„Ist die Behörde ermächtigt, nach ihrem Ermessen zu handeln, hat sie ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten.“

Nach § 40 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) gilt, dass die Behörde ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten hat, wenn sie ermächtigt ist, nach ihrem Ermessen zu handeln. Die Entscheidung der Behörde hat ermessensfehlerfrei zu ergehen, da sie ansonsten rechtswidrig ist. Ermessensfehler können der Ermessensnichtgebrauch (die Behörde verkennt, dass sie überhaupt Ermessen auszuüben hat), die Ermessensüberschreitung (die Behörde entscheidet weiter, als es die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage vorsieht) und der Ermessensfehlgebrauch (z.B. hat die Behörde nicht alle wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt oder nicht alle für die Entscheidung bedeutsamen Tatsachen ermittelt oder sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen) sein. Bei der pflichtgemäßen Ausübung des Ermessens sind verfassungsrechtliche Grenzen zu beachten, wie der Grundrechtsschutz und der aus dem Rechtsstaatsprinzip resultierende Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Zu beachten ist auch, dass die Behörde an den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) gebunden ist. Der Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet die Verwaltung, in vergleichbaren Fällen ihr Ermessen gleichmäßig auszuüben (Selbstbindung der Verwaltung). Grundsätzlich bleibt jede Ermessensentscheidung aber immer eine Einzelfallentscheidung, so dass auch die Senatsverwaltung dahingehend keine Vorgaben zur Vergabepraxis des WBS machen kann. Die einzigen Vorgaben die sich zwingend für die Entscheidung ergeben, ergeben sich aus § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) in Verbindung mit der Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes. Darüber hinaus gibt es von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf fachebene bereitgestellte Entscheidungshilfen zur Antragsberechtigung WBS, zur Gewährung des besonderen Wohnbedarfs und zur Gewährung von Mehrraum.

9. Abkürzungsverzeichnis

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt	Fachstelle Fair mieten–Fair wohnen
BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	BfW
Das Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk	EJF
Gemeindedolmetschdienst	GDD
Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung Wohnungsloser	GStU
Geschütztes Marktsegments	GMS
Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet - Aufenthaltsgesetz	AufenthG
Housing First Berlin	HFB
Kosten der Unterkunft	KdU
Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten	LAF
Runder Tisch „Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen“	Runder Tisch
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales	SenIAS
Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung	SenJustVA
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	SenSW
Sozialdienst katholischer Frauen e.V. Berlin	SKF
Sozialgesetzbuch	SGB
Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge	umF
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	BBU
Verwaltungsgerichtsurteil	VG-Urteil
Wohnberechtigungsschein	WBS
Wohnraumförderungsgesetz	WoFG
Wohnungen für Flüchtlinge	WfF
Wohnungsbauförderungsbestimmungen	WFB
Wohnungsbaugesellschaften	WBG
XENION –Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V	XENION

10. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1)	Staatssekretär für Integration, Daniel Tietze (Foto: SenIAS)	S. 1
Abb. 2)	Staatssekretär für Wohnen, Sebastian Scheel (Foto: Rico Prauss)	S. 2
Abb. 3)	Staatssekretärin für Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, Margit Gottstein (Foto: SenJustVA)	S. 3
Abb. 4)	Sybill Schulz (Foto: Privat)	S. 7
Abb. 5)	Christiane Droste (Foto: M. Heßdörfer)	S. 7
Abb. 6)	Nele Allenberg (Foto: Don Ho Pham)	S. 7
Abb. 7)	Erster Runder Tisch (Foto: SenIAS)	S. 17
Abb. 8)	Zur Verfügung gestellte Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (Quelle: LAF Mietsachgebiet)	S. 19
Abb. 9)	Diagramm der Entwicklung der Neubauförderung in Berlin. Bewilligte Vorhaben in dunkelrot (Quelle: SenSW)	S. 21
Abb. 10)	„ToM – Tolerantes Miteinander“ der Degewo in Altglienicke (Foto: Sabine Mittermeier)	S. 22
Abb. 11)	Logo Housing First	S. 23
Abb. 12)	Grafik Prinzipien (Foto: Merle Klonk)	S. 24
Abb. 13)	Auszug aus der Broschüre „Wohnen in Berlin“ (Quelle: Fair mieten – Fair wohnen, Berliner Mieterverein e.V., Berliner Landeszentrale für politische Bildung)	S. 30

fair mieten
fair*wohnen

Berliner Fachstelle gegen Diskriminierung
auf dem Wohnungsmarkt