



Positionspapier der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin, 28.08.2024

MENSCHEN VOR DER WOHNUNGSLOSIGKEIT SCHÜTZEN: GESCHÜTZTES MARKTSEGMENT STÄRKEN UND BEDARFSGERECHT AUSBAUEN!

Die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum schränkt den Zugang vieler Menschen zum regulären Wohnungsmarkt ein. Das Geschützte Marktsegment (GMS) soll dem entgegenwirken.

Das GMS leistet seit über 30 Jahren einen unverzichtbaren Beitrag zur Versorgung wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit betroffener Berliner*innen mit bezahlbarem Wohnraum. Seit dem Jahre 1993 konnten über 31.000 Berliner*innen über das GMS eine Wohnung anmieten und ihre Wohnungslosigkeit beenden.

Mit der letztmaligen Reform des GMS im Jahre 2000 wurden die durch die teilnehmenden Wohnungsunternehmen zu erbringenden Wohnungskontingente angesichts des zur damaligen Zeit entspannten Berliner Wohnungsmarkts auf 1.350 zu erbringende Wohnungen jährlich abgesenkt. Seitdem wurde die Zahl der zu erbringenden Wohnungskontingente für das Geschützte Marktsegment nicht mehr angepasst. Gleichzeitig ist aber die Anzahl der wohnungslosen Menschen in Berlin von 11.603 Personen in 1993 auf derzeit über 40.000 Personen förmlich explodiert. Pro Jahr erhalten damit nur 3% der Wohnungslosen in Berlin tatsächlich Zugang zu bezahlbarem Wohnraum über das GMS. Viel zu wenig, um dem politischen Ziel, Wohnungslosigkeit zu überwinden, näher zu kommen.

Seit einigen Jahren wurde das GMS auch für private Wohnungsunternehmen geöffnet. Die abgesprochenen jährlich zu erbringenden Wohnungskontingente werden jedoch regelmäßig deutlich verfehlt. Der Wohnungskonzern Vonovia, der jährlich 230 Wohnungen beisteuern will, hat in den letzten Jahren tatsächlich nur zwischen 19 und 57 Wohnungen pro Jahr über das GMS angeboten.

Auch die Vereinbarung des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen aus dem Jahr 2022, nach der die Kontingente im GMS jährlich auf 2.500 Wohnungen angehoben werden sollten, ist bisher folgenlos geblieben.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Berlin, der massiven Zunahme wohnungsloser Berliner*innen und bürokratischer Hürden für teilnehmende Vermieter*innen muss das GMS dringend überarbeitet und bedarfsgerecht ausgebaut werden! Es braucht effiziente Prozesse bei der Akquise von Wohnungen und zusätzliche Anreize für private Wohnungsunternehmen. Deshalb fordern wir:

1. Wohnungsbestand im GMS deutlich erhöhen!

Die Partner*innen des Wohnungsbündnisses haben sich darauf verständigt, die Bekämpfung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit durch den Ausbau des GMS zu unterstützen. Dafür haben sie auch festgehalten, das GMS auf **2.500 Wohnungen** jährlich auszubauen. Wir halten an dem Ziel fest und wollen zusammen mit der Wohnungswirtschaft alle Schritte dafür gehen. Vor allem private Anbieter wollen wir in Zukunft noch stärker ansprechen.

Wir glauben daran, dass alle Partner*innen gemeinsam gegen die Wohnungsnot in der Stadt vorgehen wollen. Um mehr wohnungslose Menschen mit Wohnraum zu versorgen, muss das GMS im ersten Schritt deutlich ausgebaut werden. Mittelfristig streben wir ein am Bedarf orientiertes Kontingent an, welches jährlich angepasst wird. Dieser **Index** bezieht sich auf die Gesamtzahl der ordnungsbehördlich untergebrachten Wohnungslosen und anderweitig untergebrachter wohnungsloser Menschen in Berlin (z.B. solche in betreuten Einrichtungen). Steigt die Wohnungslosigkeit, werden automatisch mehr Wohnungen über das GMS bereitgestellt. Wir fordern den Senat auf, hierfür einen konkreten Fahrplan vorzulegen. Der Fortschritt soll dem Abgeordnetenhaus in einem **jährlichen Bericht** vorgelegt werden.

2. Mehr Wohnungen für Familien und mobilitätseingeschränkte Personen!

Derzeit beträgt der Anteil der Wohnungen mit mehr als einem Zimmer im Rahmen des GMS nur 250 Einheiten pro Jahr. Gleichzeitig steigt die Anzahl wohnungsloser Familien in Berlin. Auch mobilitätseingeschränkte wohnungslose Personen sind derzeit im GMS kaum berücksichtigt. Wir wollen dieser Entwicklung begegnen und mehr Wohnungen für die beiden Zielgruppen zur Verfügung stellen. Hierzu müssen die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen des Stufenplans gemeinsam mit den Bezirken bestehende Hemmnisse eruieren und beseitigen. Maßgabe für die Anzahl der Wohnungen für Familien und mobilitätseingeschränkte Personen ist die Anzahl anspruchsberechtigter ordnungsbehördlich untergebrachter Mehrpersonenhaushalte und mobilitätseingeschränkter wohnungsloser Personen.

3. Einrichtung einer Service-Akquise-Stelle beim Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo)!

Zahlreiche Vermieter*innen beklagen **bürokratische Hürden, lange Wartezeiten und unzureichende Unterstützung** durch das LAGeSo bei der Bereitstellung von Wohnungen für das GMS. Entsprechendes bestätigt auch eine Studie der Universität Potsdam für das LAGeSo aus dem Jahre 2023.

Wir wollen darauf durch die Umwandlung der bisherigen Stelle für das GMS im LAGeSo zu einer **Akquise- und Servicestelle** reagieren und diese durch Priorisierung personell verstärken. Diese Stelle soll auch kleinere Vermieter*innen und Genossenschaften ansprechen und für eine Teilnahme im GMS werben. Gleichzeitig soll sie auch für eine schnelle Bearbeitung der Schadens- und Mietausfallregulierung sorgen. Mit Hilfe der Servicestelle sollen auch gezielt Regionen mit einer entsprechenden Vermieter*innenstruktur angesprochen werden. Besonders in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sind, aufgrund geringer Bestände der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, besonders wenig Wohnungen über das GMS verfügbar.

Auch Die Förderung oder Bezuschussung bei notwendigen Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten soll zukünftig als Möglichkeit angeboten werden.

4. Verwaltungsaufwand minimieren!

Kleine Wohnungsunternehmen, Personengesellschaften/Vereine und private Vermieter*innen **sollen zusätzlich von jeglicher Bürokratie befreit werden**. Einzig der Vermerk und die Dokumentation der Vermietung an eine wohnungslose Person soll für die Teilnahme am GMS ausreichen.

5. Zehn Jahre Miet- und Schadenfreiheitsgarantie für Vermieter*innen!

Damit das GMS eine attraktive Option für Vermieter*innen ist, wollen wir mit einer **Mietgarantie von mindestens zehn Jahren** zur Teilnahme motivieren. Die Mietgarantie bezieht sich auf die jeweilige Wohnung und wird zwischen Vermieter*in und Land Berlin vereinbart, d.h. sollte ein*e Mieter*in vor Ablauf der zehn Jahre aus der GMS-Wohnung ausziehen wollen, kann das Bezirksamt die Wohnung noch an jemand anderes weitervermieten. Die Wohnung bleibt also mindestens 10 Jahre im GMS-Bestand.

6. Bessere Vergabepraxis durch Digitalisierung und mehr Personal!

Im Zuge der Digitalisierung der Sozialen Wohnhilfen soll auch der Prozess der Wohnungsvermittlung im GMS digitalisiert werden. Um Prozesse zu vereinfachen und damit langen Bearbeitungszeiten entgegen zu wirken, soll durch das Land Berlin eine **digitale Wohnungsbörse** eingeführt werden. Diese digitale Plattform soll in die Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung (GStU) integriert werden. Die Vermieter*innen sollen hier Wohnungen unkompliziert hochladen können und die Sozialen Wohnhilfen auf diese Zugriff bekommen. Die Sozialen Wohnhilfen können gleichzeitig die Bewerbungsunterlagen der vorgeschlagenen Personen online mit den Vermieter*innen teilen.

Die Mitarbeiter*innen sollen dazu eng mit der Service- und Akquise-Stelle zusammenarbeiten.

Zudem soll im Rahmen der Digitalisierung der Sozialen Wohnhilfen eine fortlaufende **Bedarfsermittlung** für die Unterbringung und daher auch das GMS implementiert werden. In diesem Rahmen soll unter anderem jährlich erhoben werden, wie viele wohnungslose Personen Anspruch auf den M-Schein haben. Der tatsächliche Anteil an anspruchsberechtigten Personen sowie deren Bedarfe soll dadurch abgebildet werden.

7. Prinzip „Vermittlung nach Dringlichkeit“ durchsetzen!

Die Zahl der GMS-berechtigten (M-Schein) Personen ist in den letzten Jahren stetig gesunken. Diese rückläufige Tendenz ist vor allem in Anbetracht der stets wachsenden Anzahl an wohnungsloser Menschen in Berlin nicht nachvollziehbar. Deshalb fordern wir **einheitliche Prüfkriterien** für alle Bezirke bei der Vergabe des M-Scheins. Die gängige Praxis in vielen Bezirken ist derzeit die Vergabe nach Warteliste und nicht nach Dringlichkeit. Wir wollen eine Vermittlung auch **nach Dringlichkeit**. Dabei sollen Senat und Bezirke zusammen Dringlichkeitskriterien ermitteln, um Transparenz im Vermittlungsprozess zu gewährleisten. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass besondere soziale Problemlagen bei anspruchsberechtigten Personen

nicht zu einer Benachteiligung bei der Auswahl durch die Vermieter*innen führen. Bei der Auswahl vorzuschlagender Personen sollen die Sozialen Wohnhilfen auch einen besonderen Augenmerk auf Personengruppen legen, die strukturelle Diskriminierung erfahren.

8. *Wohnraum nachhaltig sozial absichern!*

Wir wollen für die neuen Wohnverhältnisse eine nachhaltige Sicherung durch Beratung erreichen. Besonders geeignet sind die **Hilfen nach § 67 SGB XII**. Sie bieten Leistungen wie Hilfe zum Erhalt einer Wohnung, Hilfe zum Aufbau und zur Aufrechterhaltung sozialer Beziehungen & zur Gestaltung des Alltags sowie Beratung bei der Schuldenregulierung und beim Umgang mit Finanzen. Im Rahmen der Flexibilisierung wollen wir eine längerfristige Beratung auch für Mieter*innen des GMS ermöglichen.

9. *Das GMS auch im Neubau ermöglichen!*

Mit dem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen wurden Kontingente für jährlich zu vermietende Wohnungen im GMS vereinbart, jedoch gibt es keine Vereinbarungen für die Bereitstellung im zukünftigen Neubau. Aus diesem Grund sollen städtebauliche Verträge bzw. die kooperative Baulandentwicklung bei großen Neubauprojekten zukünftig auch einen Anteil an Wohnraum für das GMS beinhalten.

10. *Der Ton macht die Musik!*

Die Studie der Universität Potsdam kam zu dem Ergebnis, dass der Name „Geschütztes Marktsegment“ weder einprägsam noch einladend ist. Wir wollen an die breite positive Resonanz von privaten Vermieter*innen beim Housing First anknüpfen und schlagen deshalb vor das GMS so umzubenennen, dass es zukünftig einen höheren Wiedererkennungswert hat. Dabei plädieren wir für die beliebtesten Vorschläge, die im Rahmen der Studie gemacht wurden: Das sind die *Wohnungshilfe Berlin* und die *Wohnungsvermittlung Berlin*.