



## Wohnungen für alle statt immer neuer Obdachlosenunterkünfte

### Forderungen des Flüchtlingsrats Berlin an den Senat, die Bezirke und die Wohnungswirtschaft - Entwurf, Stand 4. Juni 2018

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>Wohnungsgeber und Senatsbauverwaltung in der Verantwortung für Wohnungslose und Geflüchtete</b> .....	<b>4</b>
1. Soziale Verantwortung der Wohnungswirtschaft für Geflüchtete .....	4
2. Landeseigene Wohnungen und Sozialwohnungen auch für Flüchtlinge – WBS für Asylsuchende .....	6
3. Ausweitung des Vertrags "Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF) .....	8
4. Ausweitung des Vertrags "Geschütztes Marktsegment" .....	9
5. Förderung von Trägerwohnungen .....	10
6. Ferienwohnungen und Businessappartements stoppen .....	10
7. Modulbauten als Mietwohnungen planen .....	10
8. Zielsetzung von BENN erweitern – Wohnungsvergabe in der Nachbarschaft fördern .....	11
<b>Geflüchtete gezielt am Wohnungsmarkt stärken</b> .....	<b>11</b>
9. Unabhängige Beratung Geflüchteter bei der Wohnungssuche fördern .....	11
10. Proaktive Akquise von Wohnungen für Geflüchtete fördern .....	13
11. Öffentliche Kampagne, Wohnungen an Geflüchtete zu vermieten .....	13
12. Rechtsberatung zum Schutz vor kriminellen VermieterInnen fördern .....	13
<b>Senatssozialverwaltung und Bezirke in der Verantwortung für Wohnungslose</b> .....	<b>14</b>
13. Stärkung der Sozialen Wohnhilfen in den Bezirken .....	14
14. Individuelle Hilfen nach SGB XII und SGB VIII für besonders verletzte Geflüchtete verfügbar machen .....	15
15. Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Berliner Marktrealitäten .....	15
16. Die Miete von Sozialwohnungen ist immer als angemessen anzuerkennen .....	17
17. Miet- und Kautionsübernahmescheine zur Wohnungssuche von Amts wegen ausstellen .....	18
18. Mietübernahme bei Vorlage eines Wohnungsangebotes sofort prüfen .....	18
<b>Senatssozialverwaltung und Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten in der Verantwortung für Geflüchtete</b> .....	<b>19</b>
19. Privates Wohnen erlauben - Verzicht auf Einweisung in Gemeinschaftsunterkünfte .....	19
20. Privates Wohnen frühzeitig erlauben - Verzicht auf Einweisung in Aufnahmeeinrichtungen und Umverteilung bei vorhandenem Wohnraum .....	19
21. Entlassung aus der Aufnahmeeinrichtung frühzeitig ermöglichen und transparent regeln .....	20
<b>Verantwortung für die Zukunft Berlins übernehmen</b> .....	<b>20</b>
22. Wohnungen für Alle statt immer neuer Obdachlosenunterkünfte .....	20
23. Bundesratsinitiativen des Berliner Senats .....	21
24. Wohnungen für Geflüchtete - Weiterentwicklung am Runden Tisch .....	21

## Vorbemerkungen

In Berlin lebten am 31.12.2017 insgesamt **36.095** durch die **Bezirksämter** untergebrachte **Wohnungslose**. Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** dieser Wohnungslosen betrug **1,79 Personen** und liegt somit genau im Berliner Bevölkerungsdurchschnitt (1,8 Personen laut Mikrozensus 2016). In 22 % der Wohnungslosenhaushalte leben **Kinder** (Angaben nach Aghs. Berlin, Drs. 18/14838, Antwort SenIAS vom 9.5.2018 auf Anfrage der CDU). Hinzu kommen mehrere 1000 in betreuten Wohnformen untergebrachte wohnungslose Menschen (Betreutes Einzelwohnen usw.).

In den Einrichtungen des **Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)** lebten im Mai 2018 insgesamt **22.863 Geflüchtete**, überwiegend Asylsuchende, aber auch mehrere 1000 anerkannte Geflüchtete, die von den Bezirksämtern als Wohnungslose untergebracht und somit auch in den eingangs genannten Zahlen enthalten sind.

Grob geschätzt ist derzeit von **60.000 Wohnungslosen** in Berlin auszugehen, davon dürften **etwa die Hälfte Geflüchtete** sein. Eine umfassende Wohnungslosenstatistik fehlt in Berlin bisher.

Der r2g Berliner Senat – Bausenatorin, Sozialsenatorin und Finanzsenator – das LAF und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) setzen bislang bei der Unterbringung von Flüchtlingen ebenso wie der schwarz-rote Vorgängersenat trotz der stark gesunkenen Zahl der in Berlin neu ankommenden Geflüchteten vor allem auf **Massenunterkünfte**.

Zunehmend in der Verantwortung stehen dabei neben dem LAF die **Berliner Bezirke** sowie die **Jobcenter**, die anerkannte sowie längerfristig geduldete Flüchtlinge als Wohnungslose unterzubringen und über die Übernahme der Kosten für eine Mietwohnung zu entscheiden haben.

Der vom Berliner Senat forcierte Neubau großer Obdachlosenunterkünfte als **Modulbauten (MUF)** für Geflüchtete und deren Einweisung als Wohnungslose ohne Mieterschutz markiert für die gesamte Stadtgesellschaft sichtbar die Ausgrenzung der Geflüchteten. Nötig ist nach Auffassung des Flüchtlingsrates ein weitaus stärker forcierter Neubau von Sozialwohnungen als bisher, sowie die **vorrangige Vergabe von Sozialwohnungen und landeseigenen Wohnungen an Geflüchtete** und andere **Wohnungslose**. Anders als bisher müssen dabei auch **private Eigentümer** stärker Verantwortung übernehmen.

Asylsuchende, geduldete und anerkannte **Flüchtlinge gehören zu den schwächsten Gruppen am Berliner Wohnungsmarkt**. Sie werden von staatlichen und privaten Vermietern, aber auch von Behörden wegen befristeter Aufenthaltstitel, mangelnder Deutschkenntnisse, als Nichtdeutsche und wegen Bezugs von Sozialleistungen direkt oder mittelbar diskriminiert.

Wohnungslosigkeit auf Dauer erschwert die Integration in Bildung und Beruf, forciert chronische **psychische und physische Erkrankungen** sowie **dauerhafte Erwerbslosigkeit**. Soweit unsere Forderungen über spezifische ausländer- und asylrechtliche Problemlagen hinausgehen, gelten sie für **alle nichtdeutschen und deutschen Wohnungslosen gleichermaßen**.

Wir bitten die Berliner Wohnungswirtschaft, die Berliner Senatsverwaltungen und die Berliner Bezirksämter auf, unsere **Vorschläge und Forderungen** zu prüfen und baldmöglichst in die Praxis umzusetzen. Wir fordern alle Beteiligten auf, **Geflüchtete auf dem kaum noch zugänglichen Berliner Wohnungsmarkt gezielt zu stärken** und mit allen verfügbaren Mitteln das private Wohnen in normalen Mietwohnungen zu fördern. Fast alle im Folgenden dargestellte Maßnahmen sind ohne Änderung von Landes- oder Bundesgesetzen auf Verwaltungsebene umsetzbar.

Der Flüchtlingsrat hat am 4.1.2016 **18 konkrete Vorschläge** zur vorrangigen Unterbringung Geflüchteter in Wohnungen statt in Lagern vorgelegt.<sup>1</sup> Wir haben unser Papier aus Anlass des heute erstmals tagenden, gemeinsam von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen und für Integration, Arbeit und Soziales veranstalteten "**Runden Tisches Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen**" umfassend überarbeitet. Wir hoffen, dass unsere ausführlich erläuterten Vorschläge als Diskussionsgrundlage für den Runden Tisch nützlich sind, und dass die Unterbringung geflüchteter Menschen in **normalen Mietwohnungen** oberstes Ziel aller am Runden Tisch beteiligten Akteure wird. **Wir danken** für die inhaltlichen Anregungen bei der Erstellung dieses Entwurfs unseren KollegInnen aus Beratungsstellen und Initiativen, insbesondere aus dem Projekt Interaxion Treptow Köpenick, der Initiative Willkommen im Westend, dem Nachbarschaftszentrum Mittelhof, dem Projekt Wohnscouting Kreuzberg, der AG Wohnen von Xenion e.V., der Initiative Flüchtlinge Willkommen und der Initiative Place4refugees.

Wir werden dieses Papier weiter fortschreiben. **Anregungen, Ergänzungen und Kritik** sind willkommen, gerne per Email mit Betreff "Wohnungen für alle" an [buero@fluechtlingsrat-berlin.de](mailto:buero@fluechtlingsrat-berlin.de)!

Berlin, 4. Juni 2018

Flüchtlingsrat Berlin

---

<sup>1</sup> 18 Punktecatalog als Anlage zur Pressemitteilung des Flüchtlingsrates vom 04.01.16: „Es gibt sie — Alternativen zu Müllers Lagerpolitik“ [www.fluechtlingsrat-berlin.de/print\\_pe2.php?post\\_id=746](http://www.fluechtlingsrat-berlin.de/print_pe2.php?post_id=746)

# Wohnungsgeber und Senatsbauverwaltung in der Verantwortung für Wohnungslose und Geflüchtete

## 1. Soziale Verantwortung der Wohnungswirtschaft für Geflüchtete<sup>2</sup>

**Bezahlbarer Wohnraum** wird in Berlin immer knapper. Geflüchtete sind bei der Wohnungssuche es in vielfältigen Schwierigkeiten und **Diskriminierungen** ausgesetzt, denen entgegen gesteuert werden muss. Keine andere Bevölkerungsgruppe ist in so hohem Maße von Wohnungslosigkeit betroffen. Vermieter führen Ablehnungsgründe wie mangelnde Deutschkenntnisse an, befristete Aufenthaltstitel, fehlende Schufa-Auskunft oder Sozialleistungsbezug. Geflüchtete benötigen daher spezifische Unterstützung bei der Wohnungssuche. Dabei ist nicht zuletzt die Verantwortung der Wohnungsgeber gefragt.

Eine Untersuchung über die Benachteiligung von Personen mit **ausländisch klingenden Namen** bei der Wohnungsvergabe zeigt das Ausmaß der Benachteiligung. In mehreren deutschen Großstädten wurden 8.000 Wohnungsbewerbungen verschickt. BewerberInnen mit ausländisch klingendem Namen hatten bei sonst identischen Anschreiben weniger als halb so viele Chancen, zu einer Besichtigung oder einem Gespräch eingeladen zu werden ([www.hanna-und-ismail.de](http://www.hanna-und-ismail.de)). Die Berliner Fachstelle für Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt „Fair Mieten Fair Wohnen“ kann das anhand von eigenen Stichproben bestätigen (nachgestelltes Video auf der Startseite [www.fairmieten-fairwohnen.de](http://www.fairmieten-fairwohnen.de)).

Von VermieterInnen häufig genannte **Vorbehalte** sind vermeintliche oder tatsächliche Sprachbarrieren, unterschiedliche „Wohnkulturen“ oder Befürchtungen, dass wegen Mülltrennung, Lärmpegel oder Unruhe im Haus Konflikte entstehen könnten.

**Häufig scheidet die Vermietung an Formalien.** Es werden Dokumente wie ein gültiger Pass, **Schufa-Auskunft** oder **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** verlangt, die für Geflüchtete schwer oder gar nicht zu erlangen sind. Viele VermieterInnen sind mit den **Ausweispapieren** und der Situation Geflüchteter nicht vertraut. Oftmals handelt es sich dabei auch um eine hinter Formalien versteckte Diskriminierung, denn manche VermieterInnen wollen grundsätzlich nicht an Geflüchtete vermieten.

- Ein verbesserter Zugang zu Wohnungen im sozialen Umfeld der Unterkünfte kann z.B. durch **lokale Kooperationen** zwischen vor Ort aktiven Wohnungsbaugesellschaften und Unterkünften erreicht werden (Best Practice Beispiel: DeGeWo in Treptow - Köpenick).
- Vermieterverbände und Wohnungsbaugesellschaften müssen **interkulturelle Schulungen** zur Sensibilisierung für ihre MitarbeiterInnen anbieten, um Diskriminierung zu vermeiden und MitarbeiterInnen einstellen, die mehrere Sprachen sprechen. Schulungen und Informationen könnten z.B. von „Fair mieten, fair Wohnen“ durchgeführt werden.
- MitarbeiterInnen bei Wohnungsbaugesellschaften müssen darüber aufgeklärt werden, über welche **Ausweisdokumente** Geflüchtete verfügen und welche der sonst üblichen Nachweise für die Wohnungsbewerbung bei Geflüchteten überhaupt sinnvoll sind.

---

<sup>2</sup> Die Analyse in diesem Kapitel ist teilweise den sehr lesenswerten Handlungsempfehlungen für Charlottenburg-Wilmersdorf von Felicitas Karimi entnommen: "Geflüchtete als neue Nachbarn im Bezirk - Unterstützung bei der Wohnungssuche", Hrsg. Willkommen im Westend, [www.willkommen-im-westend.de](http://www.willkommen-im-westend.de) März 2018

**Große Familien** haben es besonders schwer, da große Wohnungen bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht in ausreichender Menge vorhanden sind und auf dem freien Markt extrem teuer vermietet werden. Zudem haben viele VermieterInnen Vorbehalte gegen Familien mit mehreren Kindern. Starre Anforderungen mancher Wohnungsgeber, wie z.B. dass für jede Person und jedes einzelne Kind ein Zimmer vorhanden sein müsse, erschweren die Wohnungssuche oder machen sie unmöglich.

- Dringend nötig ist die Förderung des **sozialen Wohnungsneubaus** durch das Land Berlin auch für **Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern**. Denkbar ist auch die Zusammenlegung von Wohnungen zur gezielten Vermietung an große Familien.
- Nicht die Zimmeranzahl (**ein Zimmer pro Person**), sondern die **Wohnfläche pro Person** sollte bei der Vermietung zugrunde gelegt werden. Das Berliner Bauaus- und Wohnungsaufsichtsgesetz sieht insofern als Untergrenze 9 m<sup>2</sup> pro Person vor, 6 m<sup>2</sup> per Kind unter 6 Jahren. Die Jugendämter können über Familienhelfer nach SGB VIII unterstützend tätig werden.

Eine weitere Gruppe sind als **unbegleitete minderjährige Flüchtlinge** eingereiste, volljährig gewordene junge Männer, die mit dem Ende der Jugendhilfe ihre eigene Unterkunft suchen müssen. Für junge Menschen ist es oft besonders schwer Wohnraum zu finden, da ihnen von Vermieterseite weniger Vertrauen entgegengebracht wird. Ein Migrations- oder Fluchthintergrund wird zum weiteren Diskriminierungsmerkmal. Insbesondere auch für diese Gruppe wären fortgesetzte Betreuungsangebote der Jugendhilfe für das erste selbstständige Wohnen sinnvoll.

Spezifische Hilfen und Unterstützungsmaßnahmen für Jugendliche und junge Erwachsene sind notwendig.

- In Treptow- Köpenick gibt es z.B. eine Kooperation zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land und Jugendhilfeeinrichtungen. Für junge Volljährige Geflüchtete werden Wohnungen für WGs zur Verfügung gestellt.
- Über Trägerwohnungen kann der Zugang zu Wohnungen verbessert werden.
- Nach § 41 SGB VIII sollte die Jugendhilfe ggf. eine nachgehende ambulante soziale Betreuung bereitstellen.

**Psychisch kranke und traumatisierte Geflüchtete** erhalten zu wenig Unterstützung bei der Wohnungssuche, da das Hilfesystem noch nicht genügend Kapazitäten für diese Menschen besitzt und Trägerwohnungen für betreutes Wohnen immer knapper werden.

- Einzelfallhilfen und erforderlichenfalls betreutes Wohnen muss nach § 53 ff und § 67 ff SGB XII in den Bezirken auch für wohnungslose Geflüchtete bereitgestellt werden.

**Eigentum verpflichtet**. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Aus Artikel 14 Grundgesetz ergibt sich eine besondere soziale Verantwortung der privaten und der landeseigenen Wohnungsgeber für Geflüchtete und für Wohnungslose als besonders schutzbedürftige Gruppen. Es liegt zuerst in der Hand der Wohnungswirtschaft, den spezifischen Schwierigkeiten und Benachteiligungen geflüchteter Menschen bei der Wohnungssuche entgegenzuwirken.

- So sollte es zur **Unternehmensphilosophie** aller Wohnungsgeber gehören, soziale Verantwortung für Geflüchtete (und Wohnungslose) zu übernehmen. Dazu sollte eine Selbstverpflichtung gehören, gezielt Wohnungen an besonders schutzbedürftige Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen und Diskriminierungen gegen Geflüchtete und Wohnungslose auch im eigenen Unternehmen gezielt entgegenzuwirken.

Eine flüchtlingsfreundliche und **diskriminierungsfreie Vermietungspolitik** ist anzustreben.

- Folgende Merkmale dürfen einer Wohnungsvergabe nicht im Wege stehen und **nicht als Ablehnungsgründe** für eine Wohnungsvergabe gewertet werden:
  - mangelnde Deutschkenntnisse
  - befristeter Aufenthaltstitel bzw. kurze Restlaufzeit des Aufenthaltspapiers
  - fehlende Schufa-Auskunft
  - Sozialleistungsbezug
  - junges Alter der Wohnungssuchenden
  - Familie mit vielen Kindern
  - psychische Erkrankungen

Entscheidend ist, dass eine in den Wohnungsbaugesellschaften auf Leitungsebene beschlossene flüchtlingsfreundliche und diskriminierungsfreie Vermietungspolitik **auf allen Ebenen des Unternehmens geteilt** und umgesetzt wird. Dazu gehören entsprechende Schulungen, Verfahrensregelungen und Arbeitsanweisungen, klare Kommunikationswege, interkulturelle Trainings, sowie Beschwerdemöglichkeiten für Wohnungssuchende und deren Evaluation.

## 2. Landeseigene Wohnungen und Sozialwohnungen auch für Flüchtlinge – WBS für Asylsuchende

Um eine mit Steuergeldern geförderte „Sozialwohnung“ zu mieten, ist ein **Wohnberechtigungsschein** (WBS) nötig.

Nach dem **Wohnraumversorgungsgesetz Berlin** (WoVG Berlin) und der ergänzend dazu abgeschlossenen **Kooperationsvereinbarung** mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf) werden Inhaber eines WBS auch bei der Vergabe nicht geförderter Wohnungen bevorzugt. 60 Prozent der frei werdenden Wohnungen **landeseigener Wohnungsunternehmen** sollen an Haushalte gehen, die die Einkommensgrenzen für den WBS erfüllen. 25 % davon (also insgesamt 15 % der frei werdenden Wohnungen) sollen an besondere Bedarfsgruppen mit WBS, wie Obdachlose, Flüchtlinge, betreutes Wohnen und weitere vergleichbare Gruppen vermietet werden.

Es macht nach Auffassung des Flüchtlingsrates weder fiskalpolitisch noch integrationspolitisch Sinn, für Asylsuchende und Geduldete mit Steuergeldern einen **sozialen Sonderwohnungsbau (Modulbauten)** zu

betreiben, sie aber vom Zugang zu regulären **Sozialwohnungen** und zu **landeseigenen Wohnungen** nach dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin auszuschließen.

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**“.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen interpretiert dies 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. Anerkannte Geflüchtete mit 3 Jahre gültiger Aufenthaltserlaubnis können daher z.B. im 3. Geltungsjahr ihres Aufenthaltstitels keinen WBS erhalten.

Nicht berücksichtigt wird dabei, dass die **Ausländerbehörde** eine Verlängerung erst vornimmt, wenn der aktuelle Aufenthaltstitel ausläuft. Die Voraussetzungen von der Ausländerbehörde werden erst im Verlängerungszeitpunkt geprüft und auch nicht vorab bescheinigt. Aus dem im Aufenthaltstitel vermerkten **Aufenthaltszweck nach dem AufenthG** ergibt sich jedoch im Regelfall, dass von einer Verlängerung auszugehen ist. Die Nichtverlängerung ist die Ausnahme, das Verbot der Verlängerung z.B. für bestimmte befristete Erwerbsaufenthalte regelt § 8 Abs. 2 AufenthG, dies wird ggf. im Aufenthaltstitel vermerkt.

Eine den Anspruch auf einen WBS umfassend regelnde **Verwaltungsvorschrift zu § 27 WoFG fehlt in Berlin**. Anders als in anderen Bundesländern regeln nur interne Rundschreiben die Vergabe.

- Im Sinne einer transparenten öffentlichen Verwaltung ist daher für das Land Berlin eine **umfassende Verwaltungsvorschrift zum WBS** anzustreben.

Eine **Berliner Ausführungsvorschrift zum WBS** bestimmt seit Mai 2017 lediglich, dass anerkannte Flüchtlinge, die während der Wartezeit auf eine Aufenthaltserlaubnis eine **vorläufige "Bescheinigung" der Ausländerbehörde** erhalten haben, einen WBS erhalten können:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/AV\\_zu\\_paragraph27\\_absatz2\\_WoFG.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/AV_zu_paragraph27_absatz2_WoFG.pdf). Zum Anspruch aller übrigen nichtdeutschen Personen mit und ohne Aufenthaltstitel und zu allen weiteren Anspruchsvoraussetzungen für den WBS äußert sich die Vorschrift jedoch nicht.

Die Ausführungsvorschrift beinhaltet die "Bescheinigung" in **dreifacher Ausfertigung im Faksimilie**. Es hat den Anschein, dass die Vorschrift vor allem den Zweck hat, die **rechtswidrige Praxis der Berliner Ausländerbehörde zu legitimieren**, anerkannten Flüchtlinge statt der nach § 25 Abs. 1 und 2 AufenthG unverzüglich zu erteilenden Aufenthaltserlaubnis über Monate hinweg nur eine nach dem AufenthG weder vorgesehene noch zulässige "Bescheinigung" auf Berlinskopfbogen auszustellen. Vgl. dazu den Erlass des Niedersächsischen Innenministeriums, der eine solche Praxis für rechtswidrig erklärt und darauf hinweist, dass die Aufenthaltserteilung an anerkannte Flüchtlinge rechtlich zwingend ist und binnen 14 Tagen zu erfolgen hat: [www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/MI\\_Nds\\_Erlass\\_zeitnahe-Erteilung-AE-25-2\\_nach-Anerkennung.pdf](http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/MI_Nds_Erlass_zeitnahe-Erteilung-AE-25-2_nach-Anerkennung.pdf)

Für anerkannte Flüchtlinge hat der **Anerkennungsbescheid des BAMF** gemäß § 25 Abs. 1 und 2 AufenthG **aufenthaltsrechtliche Fiktionswirkung**. Der BAMF-Bescheid muss daher ausreichen, um die Vorausset-



zungen für den WBS nachzuweisen. Einer "Bescheinigung" der Ausländerbehörde bedarf es dazu nicht. Die Anerkennung des Aufenthaltsrechts aufgrund des BAMF-Bescheids entspricht auch der Verwaltungspraxis und Weisungslage der Jobcenter.

WBS können auch an **Asylbewerber** und **Geduldete** bei längerfristigem Aufenthalt bzw. positiver Bleibeprognoze vergeben werden, z.B. in Schleswig Holstein, Brandenburg und Bremen, vgl. die Übersicht [www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/WBS\\_fuer\\_Asylobewerber.pdf](http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/WBS_fuer_Asylobewerber.pdf). 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).

- 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](http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/FAG_Wohnen_15Feb2018.pdf)
- Einen „**WBS mit Dringlichkeit**“ erhalten Wohnungslose und Personen in beengten Wohnverhältnissen. Diese Voraussetzung trifft **stets auf Geflüchtete in Not-, Sammel- und Gemeinschaftsunterkünften** zu. Bei der Antragstellung sollte dies künftig **von Amts wegen berücksichtigt** werden.
- Die landeseigene **Berlinovo** mit 17.400 Wohnungen sowie 6.530 Appartements ist anders als bisher in die Verpflichtungen nach dem **WoVG** und die **Kooperationsvereinbarung** zur Wohnungsversorgung mit dem Land Berlin stets einbeziehen, z.B. auch in die Verträge Wohnungen für Flüchtlinge **WfF** und **Geschütztes Marktsegment**
- SenSW und SenIAS müssen die **Einhaltung der genannten Vereinbarungen** durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften regelmäßig evaluieren und die Ergebnisse veröffentlichen. Ggf sind wirksam **Maßnahmen** zur Durchsetzung der Vereinbarungen zu treffen.

### 3. Ausweitung des Vertrags "Wohnungen für Flüchtlinge" (WfF)

Analog des "**Geschützten Marktsegments**" für Wohnungslose stellen die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften aufgrund eines Vertrags aus 2011 jährlich zunächst 275, seit 2015 dann 550 Wohnungen an Asylsuchende zur Verfügung, die über das LAF im Rahmen einer so genannten Härtefallprüfung an besonders schutzbedürftige Asylsuchende im Sinne der EU-Asylaufnahmerichtlinie (Personen mit besonderen Bedürfnissen, z.B. Schwangere, Traumatisierte, Familien mit Kindern) vergeben werden:

[www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/programm-wohnungen-fuer-fluechtlinge/](http://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-fluechtlinge/programm-wohnungen-fuer-fluechtlinge/) ,

Im Gegenzug übernimmt das Land nach dem WfF-Vertrag ebenso wie beim "**Geschützten Marktsegment**" (Vertrag siehe [www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment](http://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment)) gegenüber den VermieterInnen Garantien für Verbindlichkeiten aus den Mietverhältnissen.

Der im Grundsatz zu begrüßende Vertrag führt nach den Erfahrungen von Beratungsstellen allerdings auch dazu, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Bewerbungen von Geflüchteten gehäuft deshalb ablehnen, weil sie Sozialleistungen nicht vom LAF, sondern vom Jugendamt, Jobcenter oder Bezirksamt erhalten und daher nicht unter den Vertrag WfF fallen. Diese Erfahrung bestätigt auch eine Studie



des Mediendienstes Integration [www.mediendienst-integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise\\_Fluechtlinge\\_Wohnungsmarkt.pdf](http://www.mediendienst-integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise_Fluechtlinge_Wohnungsmarkt.pdf).

- Die Wohnungsgesellschaften dürfen sich nicht weigern, an Flüchtlinge **Wohnungen außerhalb des Kontingents WfF** zu vermieten. Diese Weigerung trifft häufig Geflüchtete, die Sozialleistungen vom Jobcenter oder Bezirksamt erhalten, und daher vom Vertrag WfF nicht erfasst sind. Diese Praxis ist zu unterbinden.
- Wir fordern die **Ausweitung** des bisher nur für Asylsuchende beim LAF verfügbaren Kontingents WfF auf Flüchtlinge, die Existenzsicherungsleistungen der **Jobcenter** (SGB II), der **Sozialämter** (AsylbLG, SGB XII) oder der **Jugendämter (SGB VIII)** erhalten, also geduldete Flüchtlinge, anerkannte Flüchtlinge sowie unbegleitet minderjährig eingereiste Flüchtlinge, insbesondere bei bevorstehender Entlassung aus der Jugendhilfe.
- Wir fordern die **Ausweitung** des Vertrags WfF auf **weitere** gemeinnützige, kirchliche, genossenschaftliche und private **Wohnungsgeber**.
- **Einzelfallbezogene Ausfallgarantien** analog des Vertrags WfF sollten für die Vergabe von Wohnungen an Wohnungslose auch an Vermieter gegeben werden, die diesem Vertrag nicht angehören.

#### 4. Ausweitung des Vertrags "Geschütztes Marktsegment"

Das **Geschützte Marktsegment** ist zahlenmäßig unzureichend. Es richtet sich vor allem an Alleinstehende, 1100 der zu vergebenden 1350 Wohnungen sind für Einpersonenhaushalte vorgesehen. Personen die weniger als 12 Monate in Berlin leben sind ausgeschlossen.

Geduldete und teilweise auch anerkannte Flüchtlinge sind von **Geschützte Marktsegment** ausgeschlossen. Der in einigen Bezirken praktizierte de facto Ausschluss von geduldeten und anerkannten Flüchtlingen vom Geschützten Marktsegment wegen vermeintlich fehlender Anspruchsvoraussetzungen nach § 67 SGB XII stellt eine nicht zu rechtfertigende Diskriminierung dar (siehe dazu ausführlich Punkt 13 in diesem Papier).

Im Vertrag zum Geschützten Marktsegment fehlen ebenso wie im Vertrag WfF Sanktionsmöglichkeiten bei Nichterfüllung. 2017 wurde das Kontingent im Geschützten Marktsegment nur **zu 86% erfüllt**, der Vertrag WfF wurde nur **zu 57 % erfüllt**. Auch die Zugangsvoraussetzungen zum Geschützten Marktsegment sind kritikwürdig. Der Nachweis einer Benachteiligung durch bspw. Mietschulden bzw. negative Schufa bei gleichzeitig positiver **Wohnfähigkeitsprognose** stellt für Geflüchtete eine hohe Hürde dar.

- Das **Geschützte Marktsegment** ist zahlenmäßig auszuweiten und um Kontingente für familiengerechte Wohnungen zu ergänzen. Es ist klarzustellen, dass Wohnungen auch an Personen vergeben werden, die weniger als 12 Monate in Berlin leben.
- Wir fordern die **Ausweitung** des Geschützten Marktsegments auf **weitere** gemeinnützige, kirchliche, genossenschaftliche und private **Wohnungsgeber**, sowie auf geduldete und anerkannte Flüchtlinge in Zuständigkeit der Jobcenter und der Bezirksämter.
- **Einzelfallbezogenen Ausfallgarantien** analog des Geschützten Marktsegments sollten für die Vergabe von Wohnungen an Wohnungslose auch an VermieterInnen gegeben werden, die diesem Vertrag nicht angehören.

- Nach Auffassung des Flüchtlingsrates sind teilweise diskutierte Voraussetzungen wie **Wohnführerscheine** und **Prüfungen der Wohnfähigkeit** abzulehnen und Konzepte nach dem **Housing First Prinzip** zu bevorzugen.
- Regelmäßige **Berichterstattung** sowie **Sanktionsmöglichkeiten** zur Durchsetzung der Kontingente Wff und Geschütztes Marktsegment sind vorzusehen.

## 5. Förderung von Trägerwohnungen

Eine in Berlin bisher nicht genutzte Möglichkeit sind **Trägerwohnungen**, d.h. Anmietung von Wohnungen z.B. durch einen Wohlfahrtsverband zur Untervermietung an Geflüchtete, verbunden mit begleitender Sozialbetreuung, um den Ängsten und Unsicherheiten potentieller VermieterInnen zu begegnen. Nach einem definierten Zeitraum von z.B. einem Jahr sollte der Hauptmietvertrag ggf. nach einem abschließenden gemeinsamen Clearinggespräch auf den Geflüchteten übergehen. Die "Regiestelle Flüchtlingshilfe" der Diakonie hat Ende der 80er Jahre in Westberlin ein solches Projekt erfolgreich betrieben. Auch in der Jugendhilfe gab und gibt es entsprechende Ansätze.

- SenSW, SenIAS und Wohnungsgeber sollen Trägerwohnungsmodelle vereinbaren und finanzieren.

## 6. Ferienwohnungen und Businessappartements stoppen

Die Berliner Zweckentfremdungsverbotsverordnung verbietet die gewerbliche tage- und wochenweise Vermietung als Ferienwohnung. Möblierte Wohnungen werden zunehmend als **Businessappartements** von Anbietern wie [www.thehomelike.com](http://www.thehomelike.com), [www.hometogo.de](http://www.hometogo.de), [www.coming-home.org](http://www.coming-home.org) und [www.berlinocasa.com](http://www.berlinocasa.com) auf Monatsbasis angeboten, zu Preisen von 300 oder 400 % des Mietspiegels. Auch die landeseigene [www.berlinovo.de](http://www.berlinovo.de) ist – mit zum Teil moderateren Preisen - auf diesem Markt vertreten.

Unter der Marke [www.central-home.de](http://www.central-home.de) ist aber auch die **Berlinovo** mit Businesswohnungen im Hochpreissegment aktiv.

Zweckentfremdungsverbot, Mietpreisbremse und Mietspiegel und der Mieterschutz werden ausgehebelt. Im Gegenzug erhalten zahlungskräftige MieterInnen in Berlin jederzeit sofort eine bezugsfreie eingerichtete Wohnung.

- Businesswohnungen und illegale **Ferienwohnungen** müssen zur Unterbringung Geflüchteter und Wohnungsloser verfügbar gemacht werden.
- Es sind dringend **landesgesetzliche Maßnahmen** nötig, um die Zweckentfremdung von Wohnraum durch gewerbliche **Businessappartements** zu stoppen.
- Den Bezirken sind zusätzliche Personalmittel zur Verfügung zu stellen, um die Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots wirksam zu überwachen und Sanktionen zu verfügen .

## 7. Modulbauten als Mietwohnungen planen

Zumindest die erste Generation der "Modulbauten" verfügt weder über Wohnungsklingeln noch über Mieterbriefkästen. Die mit einem Zaun umgebenen Einrichtungen unterliegen rund um die Uhr dem **Re-**

**gime der Security**, für die aufwändige Kontrollgebäude am Grundstückszugang errichtet wurden. Zaun und Security markieren die soziale Ausgrenzung der Geflüchteten nach innen und nach außen.

Die wohnungslosen Geflüchteten werden nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG Berlin) ordnungsrechtlich **als Nutzer eingewiesen** und haben keine Mieterrechte nach BGB, keinen Kündigungsschutz und können von den Sozialbehörden jederzeit in eine andere Unterkunft "umgesetzt" werden. Eine Identifikation mit der Wohnung ist nicht gewährleistet.

- Die geplanten Modulbauten sind von Anfang an als normale Mietwohnungen statt als Sammelunterkünfte zu planen. Das beinhaltet abgeschlossene Wohneinheiten mit Küche und Bad, Mieterbriefkästen, Mieterklingeln und Gegensprechanlagen. Anzustreben sind **Miet- statt Nutzungsverträge**.
- Statt umfangreicher Zugangskontrollen und Überwachung durch die Security ist ein normaler **Hausmeisterservice** ausreichend. Eine gemischte Nutzung nicht nur durch Geflüchtete ist anzustreben.
- Statt immer neuer Modulbauten und Obdachlosenunterkünfte mit baulichem und mietrechtlichem Substandard muss ausreichend bezahlbarer **regulärer Wohnraum** für Alle in großem Stil geschaffen und gesichert werden.

## 8. Zielsetzung von BENN erweitern – Wohnungsvergabe in der Nachbarschaft fördern

An bisher 20 Standorte großer Sammelunterkünfte hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Integrationsmanagement "**BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften**" eingerichtet. Ziel des Programms ist es, die BewohnerInnen der Unterkünfte in ihre Nachbarschaft einzubinden und ein gutes Zusammenleben zu stärken. Kleine Teams von SozialarbeiterInnen sollen Begegnungen zwischen alter und neuer Nachbarschaft organisieren, Konflikten entgegenwirken und die soziale Teilhabe von Geflüchteten gefördert werden. Dieser integrative Ansatz von BENN ist als Gewinn für die Geflüchteten und ihre Nachbarn zu begrüßen.

Echte und gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Geflüchteten kann allerdings nicht gelingen, solange die Geflüchteten in **Sammelunterkünften** sichtbar ausgegrenzt in prekären Wohnverhältnissen untergebracht sind und zu einem gewichtigen Teil fremdbestimmt leben müssen. Eine eigene (Miet-)wohnung ist neben dem Zugang zu Arbeit, Bildung und Sprache die wichtigste Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe.

- Nach Ansicht des Flüchtlingsrats sollte das Programm BENN um eine wichtige Zielsetzung erweitert werden, nämlich die **Vermittlung der in den Sammelunterkünften untergebrachten Menschen in Wohnungen**, unterstützt durch Ehrenamtliche und die BENN-Teams unter Nutzung der vor Ort zu entwickelnden nachbarschaftlichen Kontakte, Netzwerke und Ressourcen. Erforderlich ist ggf. eine entsprechende fachliche Unterstützung und Qualifizierung der BENN-Teams.

## Geflüchtete gezielt am Wohnungsmarkt stärken

### 9. Unabhängige Beratung Geflüchteter bei der Wohnungssuche fördern

Von 2014 bis 2017 förderte das Land Berlin die **Beratungsstelle zur Wohnungssuche für asylsuchende**

**Flüchtlinge** des Ev. Jugend- und Fürsorgewerkes **EJF Berlin**. Die Beratungsstelle vermittelte an Asylsuchende Wohnungen aus dem Kontingent Wff („matching“), unterstützte Asylsuchende bei der Suche nach und Anmietung von selbst gefundenen Wohnungen, akquirierte eigenständig Wohnungsangebote und bot entsprechende Informationen und Beratung für Vermieter an. Die Finanzierung der Beratungsstelle wurde **Ende 2017 von SenIAS** eingestellt.

**Spezifische Beratungsangebote** zur Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche existieren seitdem nur noch für Geflüchtete in **drei Bezirken**. Sie arbeiten mit unterschiedlichen Konzepten und Finanzierungen. Das EJF unterstützt im Auftrag des Bezirksamts **Mitte** von dortigen Jobcenter betreute anerkannte Flüchtlinge. Beratungsstellen zur Unterstützung Geflüchteter bei der Wohnungssuche arbeiten auch in **Reinickendorf** (AG Wohnen aus Flüchtlingskoordination Bezirksamt und Kirchenkreis) und **Treptow-Köpenick** (Projekt InteraXion).

In diesen und weiteren Bezirken unterstützen vor allem Initiativen **ehrenamtlicher HelferInnen** die Wohnungssuche, wie z.B. die AG Wohnungssuche des "Bündnisses Neukölln". In Kreuzberg ist das Projekt „Wohncouting für wohnungslose Menschen mit Fluchterfahrung“ des Nachbarschaftshauses Urbanstraße aktiv. In Tempelhof-Schöneberg existiert ein spezifisches Beratungsprojekt des Bezirksamts. In den meisten Bezirken sind die eigentlich zuständigen "Sozialen Wohnhilfen" der Sozialämter allerdings hoffnungslos überlastet.

- Notwendig ist die Finanzierung eines behördenunabhängigen qualifizierten **Spezialberatungsangebots** für wohnungssuchende Geflüchtete in allen Bezirken durch den Senat.
- Die Beratungsstellen sollen auf Basis der bestehenden Erfahrungen und Konzepte vor Ort asylsuchende, anerkannte und geduldete Flüchtlinge im Bezirk gezielt **bei der Wohnungssuche beraten**, begleiten und unterstützen. Das Angebot muss allen Geflüchteten zur Verfügung stehen, unabhängig von Aufenthaltstitel und Bleibeperspektive.
- Die MitarbeiterInnen müssen über umfassende **Kenntnisse** im Aufenthalts-, Sozial- und Mietrecht, interkulturelle Kompetenz und Sprachkenntnisse verfügen. Ergänzend ist der Einsatz von Sprachmittlern und der Rückgriff auf juristischen Beistand erforderlich.
- Wichtig für die Erfolgsaussichten ist eine **Begleitung** bei der Wohnungsbesichtigung durch SozialarbeiterInnen, SprachmittlerInnen und/oder Ehrenamtliche. Dies kann aktuell fast keine der Beratungs- und Anlaufstellen leisten. Auch dafür müssen die Beratungsstellen entsprechend ausgestattet werden.
- Ergänzend sind **Schulungen** zur Unterstützung bei der Wohnungssuche und Informationsveranstaltungen für Geflüchtete, ehrenamtliche UnterstützerInnen und potentielle VermieterInnen anzubieten.
- In die Beratung und Begleitung zur Wohnungssuche sind die **BENN Projekte** (siehe Punkt 9 in diesem Papier), die IntegrationslotsInnen sowie ggf. EinzelfallhelferInnen nach SGB XII und SGB VIII (siehe Punkt 13 in diesem Papier) einzubeziehen. Ehrenamtlichen ist die Möglichkeit zu geben, an den genannten Stellen „anzudocken“ und Patenschaften zur Wohnraumsuche zu übernehmen.
- Wichtig ist eine **verlässliches Beratungs- und Betreuungsangebot**, das für Wohnungssuchende und WohnungsanbieterInnen, MieterInnen und VermieterInnen **vor und nach dem Einzug** gleichermaßen ansprechbar ist.

## 10. Proaktive Akquise von Wohnungen für Geflüchtete fördern

- Zu den Aufgaben der Beratungsstellen für wohnungssuchende Geflüchtete sollte auch die proaktive **Akquise** von Wohnungen für Geflüchtete bei potentiellen VermieterInnen gehören, sowie das entsprechende "**Matching**" mit Wohnungssuchenden. Hierzu sind Kooperationen mit VermieterInnen auf Bezirksebene anzustreben.
- Dies beinhaltet die Schaffung einer Vertrauensbasis mit Hilfe eines entsprechenden **Beratungsangebots für potentielle VermieterInnen**, der fortlaufenden Unterstützung und Beratung für VermieterInnen die bereits an Geflüchtete vermieten, der Vermittlung bei Konflikten, der Bereitstellung von Sprachmittlern usw.
- Ein **verlässliches Beratungs- und Betreuungsangebot** muss für Mieter und Vermieter mindestens für die erste Zeit nach Anmietung einer Wohnung verbindlich sichergestellt werden.

## 11. Öffentliche Kampagne, Wohnungen an Geflüchtete zu vermieten

- Berlins Regierender Bürgermeister, hilfsweise die Sozialsenatorin, der Integrationsbeauftragte oder eine andere vom Senat beauftragte Person mit Reputation muss **öffentlich appellieren**, Wohnungen an **Wohnungslose** und hierbei explizit auch an **Geflüchtete** zu vermieten. Dies ist im Rahmen einer Kampagne mit regelmäßiger Öffentlichkeitsarbeit zum Thema fortzuführen
- Dazu gehört die Bekanntgabe der Erreichbarkeit von **AnsprechpartnerInnen** für potentielle VermieterInnen sowie deren Beauftragung mit der Beratung der VermieterInnen sowie der passgenauen Vermittlung wohnungssuchender Geflüchtete.
- Zu dem Aufruf sind die maßgeblichen **sozialrechtlichen Konditionen** in allgemein verständlicher Form zu veröffentlichen, wie Obergrenzen für Miete und Betriebskosten, Konditionen für Kautionszahlungen, Maßgaben für Untermietverträge, möblierte Zimmer, Zeitverträge etc., Hinweise zum Ausschluss unseriöser Angebote, sowie die behördlichen Zuständigkeiten.

Vorbild für eine entsprechende Kampagne könnte die **Münchner Kampagne „Wohnstadt mit Herz“** sein. Schirmherrin der im Februar 2018 gestarteten Aktion ist Petra Reiter, die Ehefrau des Münchner Oberbürgermeisters, die ihre Kontakte für die Kampagne nutzt. Weitere Prominente wurden als UnterstützerInnen gewonnen. Für die Kampagne wird mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen geworben, z.B. kostenfreie Opern-Konzerte am Münchner Hauptbahnhof, ein Fachforum mit Christian Ude usw. Schon in den ersten Monaten hatte die Kampagne großen Erfolg, ganze Häuser wurden zur Verfügung gestellt. Das Matching Wohnungsgeber – Wohnungssuchende für die Kampagne läuft über die Wohnungslosenhilfe München: [www.wohnungslosenhilfe-muenchen.net/wohnstadt-mit-herz.html](http://www.wohnungslosenhilfe-muenchen.net/wohnstadt-mit-herz.html), [www.facebook.com/NetzwerkWohnungslosenhilfe](https://www.facebook.com/NetzwerkWohnungslosenhilfe)

## 12. Rechtsberatung zum Schutz vor kriminellen VermieterInnen fördern

Der **Mediendienst Integration** hat in einer Studie untersucht, welchen Zugang Geflüchtete zum Wohnungsmarkt haben und mit welchen spezifischen Problemen sie konfrontiert sind: [www.mediendienst-](http://www.mediendienst-)

[integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise\\_Fluechtlinge\\_Wohnungsmarkt.pdf](https://integration.de/fileadmin/Dateien/Expertise_Fluechtlinge_Wohnungsmarkt.pdf). Die Studie weist darauf hin, dass bei der Wohnungssuche „die Unterstützung durch staatliche Behörden und Betreiber von Unterkünften nicht ausreicht und so **Lücken entstehen, die betrügerischen Strukturen Vorschub leisten können**“.

**Unseriöse und kriminelle Vermittler** verlangen hohe Geldsummen, oft **mehrere Tausend Euro**, für die Vermittlung einer Wohnung, teilweise ohne ihr Versprechen einzuhalten. Hinzu kommen ungerechtfertigte Befristungen und Kündigungen, die Vermietung von Wohnungen mit schwerwiegenden baulichen Mängeln, usw.

- Zu den Aufgaben der Beratungsstellen für wohnungssuchende Geflüchtete sollte auch eine **Rechtsberatung** zum **Schutz vor kriminellen VermieterInnen** gehören (Scheinangebote, Wuchermieten, illegale Provisionen, Vermietung faktisch unbewohnbarer Wohnungen, rechtswidrige Befristungen und Kündigungen usw.).
- Hierzu ist eine Kooperation mit **JuristInnen**, Aufsichtsbehörden und Strafverfolgungsbehörden nötig, ggf. auch ein Rechtshilfefonds für zur Finanzierung der Kosten entsprechender Verfahren.
- Vorbeugend sollten von SenSW **Informationen** zu **Formen des Betrugs** bei der Anmietung von Wohnungen bereitgestellt werden, dazu wie man sich vor solchem Betrug schützen kann, und an wen man sich wenden kann, wenn man Opfer von Betrug geworden ist.

## **Senatssozialverwaltung und Bezirke in der Verantwortung für Wohnungslose**

### **13. Stärkung der Sozialen Wohnhilfen in den Bezirken**

- Notwendig ist die Qualifizierung und personelle **Stärkung der Sozialen Wohnhilfen** in den Bezirken, und ergänzend die Etablierung zielgruppenspezifischer Beratungsangebote für Wohnungslose (z.B. Geflüchtete, psychisch Kranke usw.) bei **Freien Trägern**.
- Anders als bisher sind auch Leistungsberechtigte nach **AsylbLG** in das Beratungsangebot der Sozialen Wohnhilfen einzubeziehen.
- Zusätzliches Personal wird benötigt, um neben der Akquise und Zuweisung von **Unterbringungsplätzen** auch eine angemessene Berücksichtigung der Bedürfnisse **besonderes schutzbedürftiger Gruppen** zu ermöglichen und eine qualifizierte **Beratung zur Selbsthilfe** aus der Wohnungslosigkeit heraus zu leisten.
- Zu den Aufgaben der Sozialen Wohnhilfen sollte die Gewährung von **Hilfen nach § 67 ff SGB XII** für wohnungslose Geflüchtete gehören, z.B. als **Einzelfallhilfe** zur Begleitung bei der Wohnungssuche. Bei der Anmietung einer Wohnung sollte konkrete Unterstützung bei den damit zusammenhängenden umfangreichen Anträgen und Formularen geleistet werden.
- Die Sozialen Wohnhilfe müssen mit zusätzlichem Personal ausgestattet werden, um Geflüchtete zu den rechtlichen Aspekten der Wohnungssuche, der Mietübernahme und benötigten Unterlagen und Anträgen individuell und **umfassend zu beraten**. Dazu müssen in den Ämtern auch **SprachmittlerInnen** bereit stehen.
- Grundlegende **Informationen** zur Wohnungssuche müssen in **verschiedenen Sprachen** verfügbar sein.

#### 14. Individuelle Hilfen nach SGB XII und SGB VIII für besonders verletzte Geflüchtete verfügbar machen

Geflüchteten mit befristetem Aufenthaltstitel wird in der Praxis teilweise das Vorliegen der aufenthaltsrechtlichen Anspruchsvoraussetzungen des § 67 SGB XII abgesprochen. Dabei wird übersehen, dass nach **§ 23 Abs. 1 Satz 4 SGB XII** "Ausländer, die im Besitz .... eines befristeten Aufenthaltstitels sind und sich voraussichtlich dauerhaft im Bundesgebiet aufhalten" Anspruch auf Hilfe nach § 67 ff haben. Der zitierte § 23 Abs. 1 Satz 4 wurde erst vor gut 10 Jahren ins Gesetz aufgenommen und wird in der Praxis der Sozialämter zum Teil aus Gewohnheit übersehen.

Übersehen wird zudem, dass nach § 23 Abs. 1 die Hilfen nach § 67 ff nicht einfach abgelehnt werden können, sondern nach **pflichtgemäßem Ermessen** im Einzelfall zu entscheiden ist, wenn die Voraussetzung "Ausländer, die ...sich voraussichtlich dauerhaft im Bundesgebiet aufhalten" als nicht gegeben angenommen wird. Dabei sind auch die Maßgaben der EU-Asylaufnahmerichtlinie und der EU-Qualifikationsrichtlinie zu berücksichtigen, wonach die Hilfen für "**besonders Schutzbedürftige**" in **gleicher Weise wie für Inländer** zu erbringen sind.

- Für die **Eingliederungshilfe** nach **§ 53 ff SGB XII** gilt für Nichtdeutsche die gleiche Rechtslage. Im Rahmen der Eingliederungshilfe können **Einzelfallhelfer** für **psychisch** oder **körperlich beeinträchtigte/behinderte** Menschen tätig werden, zu deren Aufgabe auch die Hilfe bei der Wohnungssuche gehören kann. In Frage kommen nach § 53 ff SGB XII auch **betreute Wohnformen** für **psychisch kranke Geflüchtete**, wofür es in Berlin viel zu wenige geeignete Angebote gibt.
- Nach dem **SGB VIII** kann von den Jugendämtern der Einsatz von **FamilienhelferInnen** für **Familien mit Kindern** finanziert werden. Diese Leistung kann stets unabhängig vom Aufenthaltsstatus beansprucht werden, vgl. § 6 SGB VIII. Auch zu den Aufgaben der FamilienhelferInnen kann die Hilfe bei der Wohnungssuche gehören.
- Denkbar ist im Rahmen der **Wohnungslosenhilfe** nach § 67 ff. SGB XII z.B. der Einsatz von **EinzelfallhelferInnen** zur Unterstützung der Wohnungssuche, aber auch **betreute Wohnformen**.
- Die Instrumente der **Wohnungslosenhilfe nach § 67 ff SGB XII**, der **Familienhilfe** nach dem SGB VIII und der **Eingliederungshilfe** nach § 53 ff SGB XII sind zur Wohnungssuche und zum Wohnungserhalt umfassend zu nutzen und für Geflüchtete an d andere Wohnungslose gleichermaßen zur Verfügung zu stellen .
- **Hilfen für Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten nach § 67 ff. SGB XII** sollten insbesondere für im Sinne der EU-Asylrichtlinien "**besonders schutzbedürftige**" wohnungslose Geflüchtete erbracht werden, die besondere Schwierigkeiten und einen besonderen Unterstützungsbedarf bei der Wohnungssuche haben, z.B. für Schwangere, Familien mit Kindern, chronisch Kranke, Alte, Behinderte, Traumatisierte, LSBTI-Menschen usw.

#### 15. Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Berliner Marktrealitäten

Nach dem Sozialgesetzbuch muss die AV Wohnen die **Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden** (§ 22a Abs. 3 SGB II). Zum Preisniveau der AV Wohnen sind derzeit



jedoch auch neu anzumietende Wohnungen des einfachen Standards am Berliner Wohnungsmarkt nicht zu finden.

Die für AsylbLG-Berechtigte, Sozialhilfe- und Hartz-IV-Berechtigte gleichermaßen geltenden Mietobergrenzen für die Kaltmiete nach der "**AV Wohnen**" wurden zwar zum 1.1.2018 um im Schnitt ca. 10 % angehoben. Basis war aber der Berliner Mietspiegel vom Mai 2017, der auf einer Erhebung von **Bestandsmieten** im Zeitraum September bis Dezember **2016** beruht ([www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017\\_Endbericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017_Endbericht.pdf)). Die Maßgaben der AV Wohnen liegen weit unter dem Berliner Mietniveau bei **Neuvermietung** von Wohnungen im Sommer **2018**.

Die von Berlins Sozialsenatorin verantwortete AV Wohnen legt **ab 1.1.2018** für die Wohnungssuche eine **Mietobergrenze von etwa 6 €/m<sup>2</sup> nettokalt** fest. Basis ist der Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel 2017. Anerkannt werden je nach Haushaltsgröße Nettokaltmieten von 6,46 €/m<sup>2</sup> (1 Person), 6,25 €/m<sup>2</sup> (2 Personen), 5,94 €/m<sup>2</sup> (Alleinerziehende mit 1 Kind), 5,94 €/m<sup>2</sup> (3 oder 4 Personen) bzw. 6.18 €/m<sup>2</sup> (ab 5 Personen): [www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av\\_wohnen\\_anlage1-571941.php](http://www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php)

Demgegenüber lagen laut dem von Berlins Bausenatorin herausgegebenem **Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) für 2017** die **Angebotsmieten** in 2017 im Schnitt bei 10,15 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Angebotsmietniveau um 11,9 % gestiegen (2016: 9,07 €/m<sup>2</sup>). In 2017 lagen nur **3,4 Prozent aller Angebotsmieten unter 6 €/m<sup>2</sup> nettokalt** und somit im von der AV Wohnen 2018 anerkannten Bereich: [www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html](http://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html)

Im letzten Quartal 2017 lagen die Angebotsmieten laut IBB-Bericht bereits bei **10,80 €/m<sup>2</sup>**. Im ersten Quartal 2018 dürften die Angebotsmieten entsprechend schnell angestiegen sein, so dass sie aktuell bei 11,50 Euro/m<sup>2</sup> liegen dürften.

Die aktuellen Angebotsmieten sind mit ca. 11,50 Euro/m<sup>2</sup> doppelt so hoch wie die auf c.a. 6,00 Euro/m<sup>2</sup> festgesetzte "angemessene" Mieten nach AV Wohnen 2018. Mietangebote zum Preisniveau der AV Wohnen sind nach den Erkenntnissen der Bausenatorin am Wohnungsmarkt nicht verfügbar.

Denkbar ist angesichts der real geforderten m<sup>2</sup>-Preise die Anmietung einer Wohnung allenfalls, wenn sie **wesentlich kleiner** ist, als nach der AV Wohnen zugestanden. Die AV Wohnen legt die Mietobergrenzen auf Basis der oben genannten m<sup>2</sup>-Preise pauschal anhand abstrakt als angemessen angesehener Wohnflächen fest: für 1 Person 50 m<sup>2</sup>, für 2 Personen 60 m<sup>2</sup>, für Alleinerziehende mit einem Kind 65 m<sup>2</sup>, für 3 Personen 80 m<sup>2</sup>, für 4 Personen 90 m<sup>2</sup>, für jede weitere Person zzgl. 12 m<sup>2</sup>. Auf den tatsächlichen m<sup>2</sup>-Preis der angemieteten Wohnung kommt es nicht an.

Die Anmietung einer deutlich kleineren Wohnung mit höherem m<sup>2</sup>-Preis kommt jedoch praktisch nur bei Einpersonenhaushalten in Frage. Bei Mehrpersonenhaushalten kommt es zu einer für den Mieter unzumutbaren, vom Vermieter nicht akzeptierten Überbelegung. Die AV Wohnen diskriminiert somit mittelbar **Familien mit Kindern**, da die Mietobergrenzen für Mehrpersonenhaushalte durchweg zu gering sind.

Nach der AV Wohnen werden die Angemessenheit der **Heizkosten** und der Kaltmiete separat geprüft. Die nach AV Wohnen anerkannten Heizkosten wurden auf Basis des bundesweiten "Heizspiegels 2016" **zum 1.1.2018 um ca. 10 % gesenkt**. In 2016 hatten die Heizölpreise einen Tiefststand. Sie sind seitdem um **etwa 20 % gestiegen**, vgl. Stat. Bundesamt, Daten zur Energiepreisentwicklung März 2018

[www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF\\_5619001.pdf](http://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Preise/Energiepreise/EnergiepreisentwicklungPDF_5619001.pdf) (Index März 2016 = 69,8, März 2018 = 92,1, Jahresindex 2016 = 75,1, Jahresindex 2017 = 87,1).

Vermieter gehen bei Heizkostenvorauszahlungen auf "Nummer sicher". Anmietungen scheitern daher auch an "zu hohen" Heizkosten, selbst wenn die Summe aus Heizkosten und Kaltmiete innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt.

- **Die Mietobergrenzen der AV Wohnen sind an die Marktrealitäten anzupassen.** Zugleich müssen der Landes- und der Bundesgesetzgeber geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Mietpreisniveaus für alle Mieterinnen und Mieter treffen. Die Festlegung eines für Wohnungsgeber nicht verbindlichen Mietpreisniveaus für Sozialleistungsberechtigte in der AV Wohnen ist kein geeignetes Instrument zur Mietpreisbegrenzung im Land Berlin.
- Berlin sollte eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (Bruttowarmmiete) festlegen (§ 22b Abs. 1 S. 3 SGB II, § 35a Abs. 1 S. 2 SGB XII) und auf die verwirrende Differenzierung nach Heizungstyp (Gas-/Öl-/Fernheizung) und Gebäudegröße (100/500/1000m<sup>2</sup>) verzichten.
- In die AV Wohnen sind für die Leistungsbehörden klar handhabbare **Maßgaben zur Angemessenheitsprüfung von Inklusivmieten** von Anbietern wie Berlinovo, Studentendorf Schlachtensee oder privaten Wohngemeinschaften aufzunehmen. Wenn die Miete auch Bedarfe wie Möblierung, WLAN, Bettwäsche, Strom usw. mit abdeckt, sind diese Bedarfe bei der Angemessenheitsprüfung herauszurechnen, da sie bereits im Regelsatz enthalten sind oder als einmalige Beihilfen (Hausrat und Möbel) zu bewilligen wären. Den Sozialbehörden sind klare Regelungen an die Hand zu geben, wie eine Angemessenheitsprüfung auch dann erfolgen kann, wenn insoweit keine konkreten Beträge im Mietvertrag ausgewiesen sind, z.B. weil Strom nur pauschal abgerechnet wird. Ggf. sind Abzüge ggf. in Form von Pauschalsätzen vorzunehmen.
- Wirksame **gesetzliche Maßnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs** muss die Politik treffen. Dies können die Geflüchteten nicht mit den EigentümerInnen aushandeln, wie es von ihnen offenbar manche Sozialbehörden und zum Teil auch die Politik erwartet.

## 16. Die Miete von Sozialwohnungen ist immer als angemessen anzuerkennen

Es ist absurd, dass das Land Berlin einerseits einen **sozialen Wohnungsbau** für Menschen mit geringem Einkommen fördert, andererseits den Bezug der auf solche Weise subventionierten Wohnungen durch Empfänger staatlicher Existenzsicherungsleistungen ablehnt, weil die vom Land geförderte Miete "**unangemessen**" hoch sei.

- Die AV Wohnen muss klarstellen, dass Mieten im Sozialen Wohnungsbau immer als angemessen zu übernehmen sind.
- Hilfsweise muss der "**Mietzuschuss**" nach den Berliner Mietzuschussvorschriften nicht nur für Bestandsmieter nach einem sozialrechtlichen Mietsenkungsverfahren, sondern **auch bei Neuанmietung** einer Sozialwohnung gezahlt werden. Der Anspruch muss auf den Sozialleistungsträger übergehen, damit Mieter nicht aus ihrem Regelbedarf in Vorleistung gehen müssen.
- Der "Mietzuschuss" muss als staatliche Leistung wie das Wohngeld bei den **Wohnungsämtern** administriert werden. Die private Administration ist rechtstaatlich problematisch, vgl. auch: [www.tagesspiegel.de/berlin/wohnen-in-der-hauptstadt-berliner-sozialmieter-muessen-monatelang-](http://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnen-in-der-hauptstadt-berliner-sozialmieter-muessen-monatelang-)

### 17. Miet- und Kautionsübernahmescheine zur Wohnungssuche von Amts wegen ausstellen

- Geflüchtete und andere Wohnungslose, die auf Sozialleistungen vom LAF, Jobcenter, Sozial- oder Jugendämtern angewiesen sind, müssen **von Amts wegen** Mietübernahmebescheinigungen **der zuständigen Sozialbehörde** mit den maßgeblichen sozialrechtlichen Konditionen zur Anmietung einer „angemessenen“ Wohnung erhalten.
- Die Miet- und Kautionsübernahmescheine müssen eine rechtsverbindliche und allgemeinverständliche Kostenübernahmeerklärung der zuständigen Sozialbehörde enthalten, adressiert an den **Vermieter nach Wahl**. Sie dienen somit gleichermaßen zur Vorlage bei potentiellen Vermietenden und zur rechtlich verbindlichen **Information der Wohnungssuchenden**.
- Die für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft maßgeblichen **Konditionen** (maximale Miet- und Heizkosten, Übernahme der Kautions, Maßgaben zu Fläche, Zustand, Zeitverträgen, Möblierung, Untermietverträgen usw.) sind für Betroffene, Beratende und Vermietende transparent und verständlich darzustellen.

### 18. Mietübernahme bei Vorlage eines Wohnungsangebotes sofort prüfen

Der **Verlust von Wohnungsangeboten** ist unbedingt zu vermeiden. Durch lange Prüfungen von Wohnungsangeboten und Mietforderungen (z.B. bei Mieterhöhung) durch die Sozialbehörden werden flüchtlingsfreundliche VermieterInnen verprellt.

Bei den Sozialbehörden muss es für Rückfragen von VermieterInnen kurzfristig erreichbare konkrete AnsprechpartnerInnen geben.

- Die Sozialbehörden sind anzuweisen, Wohnungsangebote im Rahmen von **Spontanvorsprachen** zu prüfen und bei Vorlage aller erforderlichen Nachweise sofort zu genehmigen.
- Bei den Sozialbehörden sind bürokratische Hindernisse abzubauen und **Prozessabläufe** bei der Beratung von Wohnungssuchenden, der Prüfung von Mietangeboten und der Anweisung von Miet- und Kautionszahlungen **zu optimieren** und durch entsprechenden Personaleinsatz abzusichern.
- Erforderlich sind die **verlässliche, zeitnahe Prüfung** von Mietangeboten und Zusage für Kautions- und Miete für eine konkrete Wohnung, die **termingerechte Anweisung aller Zahlungen** an den Vermieter gemäß Mietvertrag, die unterbrechungsfreie **Weiterzahlung beim Übergang vom LAF an Jobcenter oder Bezirksamt**, sowie die zeitnahe Übernahme rechtlich zulässiger Mieterhöhungen und Nachzahlungen.
- Nötig ist die rechtzeitige Kostenübernahme und Auszahlung der Leistungen für die **Erstausrüstung** mit Hausrat und Möbeln vor Einzug in die Wohnung.

## Senatssozialverwaltung und Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten in der Verantwortung für Geflüchtete

### 19. Privates Wohnen erlauben - Verzicht auf Einweisung in Gemeinschaftsunterkünfte

Berlin bringt **seit 2003 Asylsuchende** und Geduldete im Interesse der Integration und der Kostenersparnis **vorrangig in Wohnungen** unter. Dies regelte zunächst die zum Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erlassene AV Wohn AsylbLG, vgl. Stellungnahme des Flüchtlingsrats zu Problemen der Wohnungssuche für Flüchtlinge v. 20.01.2011, [www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/asylblg/Classen\\_Asyblg\\_Wohnen\\_Berlin\\_200111.pdf](http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/asylblg/Classen_Asyblg_Wohnen_Berlin_200111.pdf), Anlagen Seite 9 bis 11: "Pressemitteilung SenGSV 5.8.2003 - Asylbewerberinnen und Asylbewerber sollen künftig Wohnungen anmieten können", und "Senatsvorlage 2003 zur Beschlussfassung AV Wohn AsylbLG".

Anstelle der AV Wohn AsylbLG regelt inzwischen das Rundschreiben der Berliner Sozialverwaltung Soz Nr. 05/2015 vom 01.03.2015 unter Nr. 4 die Übernahme der Mietkosten nach § 3 AsylbLG [www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/rundschreiben/2015\\_05-572024.php](http://www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/rundschreiben/2015_05-572024.php): "**Angesichts der grundsätzlichen Abkehr vom Sachleistungsprinzip können alle Grundleistungsberechtigten nach Maßgabe verfügbaren Wohnraumes eigene Wohnungen anmieten, sofern keine Verpflichtung zur Wohnsitznahme in einer Erstaufnahmeeinrichtung besteht.**"

**Der Berliner Senat hält an seiner Entscheidung fest**, Asylsuchenden und Geduldeten nach drei Monaten die Anmietung von Wohnungen sozialrechtlich zu erlauben. Aufgrund gestiegener Flüchtlingszahlen, des schwierigeren Wohnungsmarktes und der unzureichenden Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Marktrealitäten ist jedoch der Anteil der in Mietwohnungen lebenden Asylsuchenden in Berlin von **85 % in 2010** auf etwa **10 bis 15 % in 2018** zurückgegangen.

- Der Flüchtlingsrat fordert den Senat und das LAF daher auf, die Ermessensspielräume der §§ 47 bis 50 AsylG zu nutzen und die Verpflichtung zur Wohnsitznahme in Erstaufnahmeeinrichtungen auf wenige Tage zu begrenzen. Geflüchtete sind über die Aufhebung Wohnsitzverpflichtung und die Möglichkeit der Anmietung einer privaten Wohnung von Amts wegen zu informieren. Siehe dazu ausführlich unter Punkt 20.

### 20. Privates Wohnen frühzeitig erlauben - Verzicht auf Einweisung in Aufnahmeeinrichtungen und Umverteilung bei vorhandenem Wohnraum

- Bei vorhandenem privatem Wohnraum sollte ab Zuweisung nach Berlin auch während der ersten drei Monate auf die Einweisung in eine Sammelunterkunft verzichtet werden. Das spart Geld, fördert Inklusion und schafft zusätzliche Unterbringungskapazitäten für Wohnungslose.
- Das private Wohnen ab Ankunft bei Freunden, Bekannten usw. sollte zugelassen werden mit Anmeldung bei und Postzustellung über die Wohnungsgeber\*in. Inoffizielle Lösungen - formal Sammelunterkunft, tatsächlich privates Wohnen - sind nicht zielführend, weil Unterbringungskapazitäten gebunden und Betreiberprofite generiert werden und die Erreichbarkeit (Postzustellung) nicht gesichert ist.
- Auf die Umverteilung Asylsuchender in andere Bundesländer sollte bei vorhandenem privatem Wohnraum in Berlin verzichtet werden. Es macht z.B. keinen Sinn, einen 18jährigen Afghanen, der kostenfrei bei seinem Onkel in Berlin-Rudow wohnen kann, nach Sachsen zu verteilen, wo für ihn erst ein

Platz in einer Sammelunterkunft finanziert werden müsste.

- Umverteilt werden sollten nur Asylsuchende, die keine private Wohnmöglichkeit in Berlin haben. Hier sollte von der Möglichkeit einer Sonderaufnahme gemäß § 50 AsylG großzügiger Gebrauch gemacht werden.

## 21. Entlassung aus der Aufnahmeeinrichtung frühzeitig ermöglichen und transparent regeln

§ 47 AsylG sieht die Unterbringung für "**bis zu 6 Wochen, längstens 6 Monate**" in "Aufnahmeeinrichtungen" (EAE) vor. Die zuständige Landesaufnahmebehörde (in Berlin das LAF) kann auch vor Ablauf von 6 Monaten eine andere Unterkunft zuweisen. Anders als in den Flächenstaaten besteht in Berlin kein Bedürfnis, die Unterbringung während der ersten Wochen und Monate des Asylverfahrens durch das Land zu organisieren, um dadurch die im Anschluss aufnehmenden Kommunen zu entlasten.

Die Unterbringung in einer **Aufnahmeeinrichtung** ist für die Asylsuchenden belastend, weil mit ihr – anders als bei der Unterbringung in einer "Gemeinschaftsunterkunft" – automatisch asylrechtliche Sanktionen wie Residenzpflicht, Arbeitsverbot, Vollverpflegung sowie das **Verbot eine Wohnung anzumieten** verknüpft sind.

§§ 48 bis 50 AsylG enthalten umfangreiche landesrechtliche Gestaltungsspielräume, die es ermöglichen, Asylsuchende sowohl einzelfallbezogen als auch generell auch vor Ablauf von 6 Wochen aus der Aufnahmeeinrichtung zu entlassen und ihnen einen **Platz in einer Gemeinschaftsunterkunft** zuzuweisen und **damit zugleich auch das Anmieten einer Wohnung zu erlauben**. Dies gilt auch für Asylsuchende aus "sicheren Herkunftsländern". Mit der Entlassung aus der Aufnahmeeinrichtung besteht dann auch die Möglichkeit der Anmietung einer Wohnung.

- Berlin sollte die Unterbringung Asylsuchender in Aufnahmeeinrichtungen auf die Zeit der Registrierung bis zur Zuweisung eines Bundeslandes beschränken
- Die Asylsuchende sind über den Zeitpunkt und das Verfahren zur **Entlassung aus der Wohnpflicht** aus der Aufnahmeeinrichtung transparent und rechtssicher durch schriftlichen Bescheid zu informieren. Dies ist auch für die Unterkünfte und die Arbeit der Beratungsstellen wichtig.
- Insbesondere im Hinblick auf die geplante Bundesgesetzgebung zu den "**Anker-Zentren**" sind in Berlin vordringlich **Verfahren** festzulegen, die eine **möglichst frühzeitige Anmietung privaten Wohnraums durch Asylsuchende** rechtlich absichern und etablieren.

## Verantwortung für die Zukunft Berlins übernehmen

### 22. Wohnungen für Alle statt immer neuer Obdachlosenunterkünfte

- Berlin muss den **Sozialen Wohnungsbau** umfassend ausbauen und fördern, auch gekoppelt an Baugenehmigungen. Anstelle einer auf 15 oder 30 Jahre befristeten Nutzung als Sozialwohnung muss eine dauerhafte Sozialbindung gesichert werden.
- Im Sozialen Wohnungsbau muss das Land sein **Belegungsrecht** wieder nutzen. Sozialmieten sind sozi-

alrechtlich immer als angemessen zu akzeptieren.

- Notwendig ist die Verfügbarkeit geeigneter **Grundstücke** für den sozialen Wohnungsbau. Auch der Bund (BIMA) muss seine Grundstücke zu niedrigen Preisen überlassen, darf die Mietpreise in seinen Gebäuden nicht hochtreiben oder diese gar an Private übertragen.
- Zu **Spekulationszwecken** leerstehende Grundstücke, Wohn- und Gewerbegebäude müssen für den sozialen Wohnungsbau verfügbar gemacht und ggf. zu Wohnungen umgebaut werden. Sie sind notfalls zu beschlagnahmen und/oder ggf. zu enteignen, wenn die EigentümerInnen eine angemessene Nutzung verhindert. Gewerbegebiete sollten ggf. in Misch- oder Wohngebiete umgewidmet werden.
- Darüber hinaus sind wirksame Instrumente sowie gesetzliche Änderungen auf Landes- und Bundesebene zur **Begrenzung des Mietanstiegs** im gesamten Bestand erforderlich.

### **23. Bundesratsinitiativen des Berliner Senats**

Soweit mit Landesrecht das Ziel der Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum nicht erreichbar ist, sind bundesrechtliche Änderungen anzuregen. Dies betrifft beispielsweise:

- bundesrechtliche Klarstellung des Anspruchs auf Wohnberechtigungsscheine für Asylsuchende, Geduldete und Inhaber befristeter Aufenthaltstitel
- Mietspiegel und Mietpreisbremse bundesrechtlich wirksamer absichern und durchsetzbar machen
- Mietwucher wirksam bekämpfen
- Zweckentfremdungsverbot bundesrechtlich absichern und Umwandlungsverbot ausweiten
- Mieterschutz nach dem Wohnungsmietrecht auch für Wohnprojekte und Trägerwohnungen
- Zwingende Wohnverpflichtung in Aufnahmeeinrichtungen auf den Zeitpunkt bis zur Zuweisung auf ein Bundesland beschränken
- Ablehnung der ANKeR-Zentren

### **24. Wohnungen für Geflüchtete - Weiterentwicklung am Runden Tisch**

Am **Runden Tisch Alternativen zur öffentlichen Unterbringung geflüchteter Menschen** sollen ab Juni 2018 im regelmäßigen Austausch von SenSW, SenIAS, Bezirken und Sozialbehörden mit den relevanten zivilgesellschaftlichen und den öffentlich- und privatwirtschaftlichen Akteuren fortlaufend Probleme identifiziert und Lösungen erarbeitet werden, um den schnellen Zugang von Geflüchteten zu regulären Mietwohnungen zu ermöglichen.