



**Landesarmutskonferenz Berlin**  
**Fachgruppe Wohnungslose Menschen**

## **Bestandsaufnahme zur Umsetzung des Geschützten Marktsegments**

Eine Befragung der Berliner Bezirksämter

Ansprechpartnerin: Dagmar von Lucke,  
Sprecherin der Fachgruppe Wohnungslose Menschen

[d.von-lucke@caritas-berlin.de](mailto:d.von-lucke@caritas-berlin.de)

Tel.: (030) 666 34 05 10

<http://www.landesarutskonferenz-berlin.de>

Berlin, 26. September 2013

Anlage 1: Fragenkatalog

Anlage 2: Positionspapier September 13

## Zur Befragung

Die **Fachgruppe „Wohnungslose Menschen“ der Landesarmutskonferenz (LAK) Berlin** hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und deren Folgen für einkommensschwache und insbesondere wohnungslose Menschen zu analysieren und Lösungsvorschläge zur besseren Wohnraumversorgung zu erarbeiten.

Der Kooperationsvertrag zum Geschützten Marktsegment besteht seit 1993 und wurde 2003 zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin, den Bezirksämtern von Berlin und der Wohnungswirtschaft neu gefasst. Das Geschützte Marktsegment soll den Zugang wohnungsloser und von Wohnungslosigkeit bedrohter Menschen zu angemessenem Wohnraum erleichtern.

In den letzten Jahren ist die Wohnraumversorgung für die Zielgruppe immer schwieriger geworden. Die Zahl der nachfragenden Haushalte übersteigt das Angebot an preiswertem Wohnraum deutlich, was die Konkurrenz der potentiellen Mieter/innen untereinander verschärft. Für eine zunehmende Anzahl von Haushalten in schwierigen Lebensverhältnissen ist eine Anmietung von Wohnraum ohne öffentlich geregelte Zugangserleichterungen kaum möglich.

Dem Geschützten Marktsegment kommt vor diesem Hintergrund eine wachsende Bedeutung für die Versorgung der Zielgruppe zu.

Obwohl im Geschützten Marktsegment viele Haushalte erfolgreich versorgt werden konnten, wurden bisher die Zielsetzungen des Kooperationsvertrages, u. a. bezüglich der Gesamtzahl der Vermittlungen und der vermittelten Haushaltsgrößen, in keinem Jahr vollständig erfüllt. Daher besteht die Sorge, dass sich die Möglichkeiten der Wohnraumversorgung über das Geschützte Marktsegment unter den sich verändernden Rahmenbedingungen deutlich verschlechtern.

Diese Überlegungen waren Ausgangspunkt für die vorliegende Befragung.

Ziel der Befragung ist es, eine Bestandsaufnahme zu erhalten, inwieweit das Geschützte Marktsegment aktuell für die Versorgung der Zielgruppe ausreichend wirksam ist.

Eine Befragung der Bezirksämter lag aus folgenden Gründen nah:

- Die Aufnahme von bedürftigen Haushalten in das Geschützte Marktsegment (Marktsegment-Berechtigung) erfolgt hier. Die Bezirksämter sind zudem mit der Unterbringung wohnungsloser Haushalte, mit der Prävention von Wohnungsverlusten und den Hilfen nach § 67 ff. befasst. Aufgrund der genannten Aufgaben erhoffen wir uns bei den Bezirksämtern einen ausreichenden Einblick in den Bedarf an Vermittlungen über das Geschützte Marktsegment.
- Die Bezirksämter sind stark in den Gesamtprozess der Vermittlung von Marktsegmentwohnungen involviert und haben daher Einblick in gut funktionierende und möglicherweise problematische Prozesse.

In der Umfrage wurde zu folgenden Fragekomplexen befragt:

- Anzahl der berechtigten Haushalte, Vermittlungserfolge
- Kriterien zur Aufnahme in das Geschützte Marktsegment
- Vermittlungswege, Dauer der Vermittlungen
- Interne Arbeitsteilung
- Mietvertragsprobleme bei vermittelten Wohnungen
- Einschätzungen zur Wirksamkeit.

Die Fragebögen wurden im Frühjahr 2013 an alle 12 Berliner Bezirksämter, Abteilung Soziales, Soziale Wohnhilfen verschickt.

Bis Anfang September haben 7 Bezirke einen beantworteten Fragebogen zurückgeschickt.

Die vorliegenden Fragebögen kommen aus Innenstadt- und Stadtrandbezirken.  
Die restlichen 5 Bezirke haben rückgemeldet, dass ihnen die Beantwortung nicht möglich sei.

## Die Ergebnisse der Befragung

Die Antworten der einzelnen Bezirksämter lassen sich in der beiliegenden Tabelle nachvollziehen.

Im Folgenden fassen wir die wichtigsten Ergebnisse zusammen:

- Anzahl der berechtigten Haushalte, Vermittlungserfolge
  - Die Zahlen der Marktsegment-Berechtigten ist in den Bezirken sehr unterschiedlich (niedrigster Wert 2012: 181<sup>1</sup>, höchster Wert 2012: 360).
  - Die Zahlen der erfolgten Vermittlungen im Jahr 2012 sind in den Bezirken sehr unterschiedlich und liegen zwischen 42 und 176. Auch Bezirke mit vergleichbarer Berechtigtenzahl haben sehr unterschiedliche Vermittlungszahlen.
  - Die Zahlen der Berechtigten im Jahr 2012 und der Vermittlungen im Jahr 2012 klaffen jeweils weit auseinander.
  - Ein Großteil der vermittelten Wohnungen lag nicht im Herkunftsbezirk. Eine Ausnahme bildete ein Stadtrandbezirk.
- Kriterien zur Aufnahme in das Geschützte Marktsegment
  - In den Bezirken werden sehr unterschiedliche Anteile von A<sup>2</sup>- und B<sup>3</sup>-Berechtigten wahrgenommen. In zwei Bezirken ist der Anteil der A-Berechtigten wesentlich höher, in einem erhöht. Ein Bezirk gibt eine Quote von 50% und 50% an. Zwei Bezirke erheben die Quoten nicht.
  - Drei Bezirke geben an, bezüglich der Dringlichkeit nach bestimmten weiteren Kriterien Vorrangigkeitsbeurteilungen anzustellen.
- Vermittlungswege, Dauer der Vermittlungen
  - Befragt nach dem Weg der Wohnungsvermittlungen gaben die Bezirke folgendes an: Nur ein Bezirk geht ausschließlich den im Kooperationsvertrag geregelten Weg, d. h. eine Wohnung wird durch die Zentrale Koordinierungsstelle (ZeKo) des Geschützten Marktsegments den Bezirken angeboten und die Bezirke benennen entsprechend Berechtigte für die Wohnung. Bei den anderen Bezirken erfolgt die Vermittlung auch durch Eigensuche der Interessenten/innen, d. h. die Wohnungssuchenden wenden sich eigenständig an die Wohnungsunternehmen und zeigen dort den Nachweis der Marktsegmentberechtigung vor. Auf diese Weise werden auch Wohnungen vermittelt, die nicht bereits zuvor der ZeKo bekanntgegeben wurden. Vier der Bezirke, die beide Vermittlungswege nutzen, bewerten den Anteil der „Eigeninitiativ“-Vermittlungen unter den erfolgreichen Vermittlungen als deutlich höher als über den im Kooperationsvertrag geregelten Weg. In einem Bezirk, der beide Verfahrenswege anwendet, werden die entsprechenden Anteile ca. gleich hoch bewertet.

---

<sup>1</sup> Der niedrige Wert des Bezirksamts Treptow-Köpenick (82 Berechtigte im Jahr 2012) beruht u. E. auf einer Fehlangabe. So gab der Bezirk allein für den Stichtag 01.10.2012 eine Zahl von 90 Vermittlungsberechtigten an und lag damit in einem ähnlichen Bereich wie die Bezirke Lichtenberg (100 Berechtigte zum Stichtag) und Pankow (118 Berechtigte zum Stichtag).

(Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales: Wohnungssegment „Geschütztes Marktsegment“, Halbjährliche Dokumentation zum Stichtag 1.11.2012)

<sup>2</sup> A-Berechtigung: von Wohnungslosigkeit unmittelbar bedroht

<sup>3</sup> B-Berechtigung: von Wohnungslosigkeit betroffen und untergebracht

- Die Dauer zwischen der Erteilung der Marktsegment-Berechtigung und einer erfolgreichen Vermittlung wird in den Bezirksämtern i. d. R. nicht erhoben. Nur ein Bezirk erhebt diese Zahl. Er gibt eine durchschnittliche Wartezeit von 6 Monaten an. Ein anderer Bezirk erhebt die Zahl nicht, gibt aber Wartezeiten von 3 Monaten bis 2 Jahren an.
  - In 6 Bezirken wurde nicht registriert, ob die Wohnungsunternehmen den Abschluss des Mietvertrags mit den gemeldeten Berechtigten ablehnen. Die Häufigkeit von Ablehnungen wurde nur von einem Bezirk angegeben (seltene Einzelfälle). Ein Bezirksamt bejaht, Ablehnungen durch die Wohnungsunternehmen zu registrieren, macht aber keine Angaben dazu, wie häufig das geschieht.
- Interne Arbeitsteilung
- In den Bezirksämtern gibt es für die Bearbeitung des Geschützten Marktsegments zwei Varianten: Entweder wird die Aufgabe von allen Mitarbeiter/innen der Sozialen Wohnhilfe bearbeitet (in zwei Bezirken) oder es gibt eine/n verantwortliche/n Mitarbeiter/in, der/die z. T. Zuarbeit von den anderen Mitarbeitern/innen erhält (in den übrigen fünf Bezirken).
- Mietvertragsprobleme bei vermittelten Wohnungen
- Sehr unterschiedlich sind die Angaben bzgl. der Mietvertragsverletzungen oder anderen Problemen, die durch die Vermieter den Bezirksämtern im Jahr 2012 im Zusammenhang mit einer Marktsegmentvermittlung benannt wurden. Ein Bezirk gibt eine Anzahl an, die über den Vermittlungen des Jahres 2012 liegt.  
Von den anderen Bezirken werden weit weniger Meldungen durch die Wohnungsunternehmen registriert. In zwei Bezirken gibt es keine hauseigene Erfassung, hier erfolgten in wenigen Fällen Kostenerstattungen durch die ZeKo. Drei Bezirke erfassten keine oder nur wenige Meldungen. Ein Bezirk erfasste 42 Mietvertragsverletzungen und 9 Kostenerstattungen durch die ZeKo.
- Einschätzungen zur Wirksamkeit
- Die meisten Bezirke sehen die Gefahr von „Mitnahmeeffekten“. Personen mit Schufa-Einträgen oder mit ausreichenden Selbsthilfekräften werden von den Wohnungsunternehmen in das Geschützte Marktsegment verwiesen, ohne zur eigentlichen Zielgruppe zu gehören.
  - Die größte Versorgungslücke im GMS wird von 6 Bezirken bei den 1-Personenhaushalten gesehen, von den meisten auch bei großen Familien. Ein Bezirk hat die Frage auf einen anderen Sachverhalt bezogen.
  - Alle Bezirke geben an, dass das GMS die kurzfristige Versorgung der dringendsten und/oder schwierigsten Fälle oft nicht leisten kann. Ein Bezirk gibt hierbei auch an, dass bei dringenden Fällen gelegentlich auch mit einem Telefonat eine schnelle Versorgung erreicht werden kann.
  - Gefragt nach Empfehlungen und Forderungen, die sich aus den Ergebnissen des Fragebogens ableiten lassen, antworteten vier Bezirke. Es sollten mehr Wohnungen angeboten werden. Insbesondere sollten bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Zudem sollten die Mitarbeiter/innen bei den Wohnungsgesellschaften die Aufnahmekriterien für das GMS kennen, um eine zielgruppengerechte Wohnungsvermittlung zu ermöglichen und um zu verhindern, dass nicht-berechtigte Bürger/innen zum Sozialamt geschickt werden, um einen „M-Schein“ zu beantragen. Ein Bezirk gab zudem an, dass die Angabe des negativen Schufa-Eintrages im Kooperationsvertrag aufgenommen werden bzw. bei der Vergabe von Wohnungen unberücksichtigt bleiben sollte.  
Es sollte mit allen Beteiligten ein modifiziertes Verfahren entwickelt werden, damit der eigentliche Personenkreis versorgt werden kann.

## Diskussion der Ergebnisse

Auffällig ist in allen Bezirken die starke Diskrepanz zwischen der Anzahl der Vermittlungsberechtigten und der Anzahl der Vermittlungen. Einerseits bestätigt sich, dass über das Geschützte Marktsegment zahlreiche Haushalte, die von Wohnungsnot betroffen sind, mit Wohnraum versorgt werden können. Die Vermittlungsquote im Jahr 2012 lag mit 81% über den Quoten der Vorjahre. Zum anderen offenbart sich jedoch auch, dass der Bedarf an Vermittlungen über das Geschützte Marktsegment deutlich höher ist. Die Anzahl der Vermittlungsberechtigten ist in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen: Zum Stichtag 01.01.2011 betrug sie 1119, zum Stichtag 01.10.2012 waren es 1434 Vermittlungsberechtigte.<sup>4</sup> Dies ist eine Steigerung um 28%.

Für den größten Teil der Vermittlungsberechtigten entfaltet das Geschützte Marktsegment nicht die erhoffte Wirkung.

Hierzu passen die Angaben zur Versorgung dringender Fälle: Die zeitnahe Versorgung der dringendsten und/oder schwierigsten Fälle kann nach Angaben der Bezirke oft nicht geleistet werden. Die Angaben zur Vermittlungsdauer (durchschnittlich 6 Monate bzw. 3 Monate bis 2 Jahre) korrespondieren damit.

Die unter den Bezirken stark differierenden Zahlen von Vermittlungsberechtigten sind u. a. von den spezifischen Einwohnerzahlen und Sozialstrukturen beeinflusst. Daneben scheinen aber auch die unterschiedlichen Handhabungen der Aufnahmekriterien ursächlich zu sein. Aus der Praxis sind uns Beispiele bekannt, in denen einzelne Bezirksämter eigene Kriterien zur Entscheidung heranziehen, ob eine Person vermittlungsberechtigt ist (z. B. Bestehen einer Hilfe nach § 67 ff. SGB XII, Nachweis einer bestimmten Anzahl von Wohnungsbewerbungen, Eintrag eines Haftbefehls in der Schufa-Auskunft).

Die hohe Anzahl der A-Berechtigten (von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte) ist auch Ausdruck des sich verdichtenden Wohnungsmarktes. Haushalte, denen eine Wohnungslosigkeit droht, sind immer seltener in der Lage, sich eigenständig mit Wohnraum zu versorgen, wenn gleichzeitig wirtschaftliche oder soziale Probleme bestehen. Insgesamt lässt sich hier eine interessante Entwicklung beobachten: Die Anzahl der A-Berechtigten liegt dauerhaft bei den Mehrpersonenhaushalten bei über 80% und damit wesentlich höher als bei den Einpersonenhaushalten. Bei den Einpersonenhaushalten steigt der Anteil der B-Berechtigten (wohnungslose Haushalte mit Unterbringungsanspruch) beständig und liegt zum Stichtag 01.10.2012 bei 45% (gegenüber 34% zum Stichtag 01.10.2011)<sup>5</sup>. Im Kooperationsvertrag ist ein interner Vorrang der A-Berechtigten geregelt. Die beschriebenen Zahlen könnten darauf hin deuten, dass die Versorgung wohnungsloser Einpersonenhaushalte unter den veränderten Wohnungsmarktbedingungen in besonderer Weise erschwert wird.

Dies korrespondiert auch mit den Angaben der Bezirksämter zu wahrgenommenen Versorgungslücken. Hier werden Einpersonenhaushalte als besonders schwer zu versorgen angesehen. Bei den Einpersonenhaushalten sind die Erfüllungsquoten aller beteiligten Wohnungsunternehmen erheblich niedriger als bei den Mehrpersonenhaushalten. In diesem Wohnraumsegment (preiswerte Singlewohnungen) ist der Konkurrenzdruck auf dem Wohnungsmarkt besonders hoch.

Die Versorgungslücke bei den großen Familien entspricht der Tatsache, dass die hierfür erforderlichen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt schlichtweg kaum vorhanden sind.

---

<sup>4</sup> Quelle: Landesamt für Gesundheit und Soziales: Wohnungssegment „Geschütztes Marktsegment“, Halbjährliche Dokumentation zum Stichtag 1.11.2012

<sup>5</sup>Quelle: ebenda

Bei den Vermittlungszahlen zeigt sich deutlich eine Abhängigkeit zum gewählten Vermittlungsverfahren: Bezirke, die ZeKo-Vermittlungen und Eigeninitiative kombinieren, haben höhere Vermittlungszahlen als der Bezirk, der nur den im Kooperationsvertrag geregelten Vermittlungsweg nutzt. Auch die beiden Bezirke, die bei den Vermittlungszahlen deutlich herausragen, kombinieren beide Vermittlungswege.

Die Vermittlungen von Wohnungen, die über die Eigensuche der Berechtigten zustande kommen, führen nach Aussagen der Bezirke insgesamt zu einer höheren Vermittlungsquote als das vertraglich vorgesehene Verfahren.

Es kann aber auch vermutet werden, dass die genannten „Mitnahmeeffekte“ (Vermietung von Wohnungen an Personengruppen, die auch ohne einen „M-Schein“ den Mietvertrag erhalten hätten) beim Verfahren mit „Eigeninitiativ-Vermittlungen“ stärker möglich sind als beim vertraglich geregelten Verfahren.

Eine Versorgung mit Wohnraum über das Geschützte Marktsegment geht i. d. R. mit einem Wechsel des sozialen Umfelds einher. Umso wichtiger erscheint in diesem Zusammenhang die soziale Unterstützung der Mieter/innen, die laut Kooperationsvertrag durch die Bezirksämter zu erbringen ist. Insbesondere Familien mit Kindern, behinderte und kranke Menschen sind häufig auf Unterstützung angewiesen.

Die beiden Bezirke mit hoher Vermittlungsquote gaben an, auch wesentlich häufiger mit Mietvertragsverletzungen konfrontiert zu sein. Die Zahlen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales bezüglich der Kostenerstattungsverfahren im Zeitraum vom 01.01. – 01.11.2012 sind deutlich geringer (Lichtenberg 5 Fälle, Pankow 1 Fall).<sup>6</sup> Die hohe Anzahl von bekanntgewordenen Mietvertragsverletzungen lässt hier vermuten, dass es zwischen Bezirksamt und beteiligten Vermietern einen gut funktionierenden Informationsaustausch gibt, um Störungen im Vertragsverhältnis frühzeitig zu begegnen. Es ist Auf diesem Wege

Aus den Ergebnissen lässt sich schließen, dass das Geschützte Marktsegment als bewährtes Instrument einer Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen bedarf. Es gilt, die grundsätzliche Möglichkeit der zeitnahen und bedarfsgerechten Versorgung der Zielgruppe zu erhalten.

In diesem Sinne kann der Wunsch des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf programmatisch an den Schluss unserer Auswertung gestellt werden:

„Die Frage ist, wie zeitgemäß nutzbar das Geschützte Marktsegment tatsächlich für den Kreis der Berechtigten noch ist (... ) Mit allen Beteiligten sollte ein modifiziertes Verfahren verhandelt werden (... )“

---

Die Fachgruppe „Wohnungslose Menschen“ der lak Berlin hat bereits im vergangenen Jahr in einem Positionspapier wichtige Forderungen formuliert, die u. E. erfüllt werden sollten, um das Geschützte Marktsegment bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. Das Positionspapier wurde im Hinblick der vorliegenden Ergebnisse aktualisiert.

Es ist veröffentlicht unter:

<http://www.landesarmutskonferenz-berlin.de>

---

<sup>6</sup> Quelle: ebenda