



Wohnungen für Flüchtlinge statt Massenlagern und Notunterkünften

Der Berliner Senat - LKF, LAGeSo, Senator Czaja und Bürgermeister Müller - scheinen derzeit Alternativen zur Unterbringung in Wohnungen zu sabotieren und allein auf Massenunterkünfte zu setzen. Sie schaffen mit der Massenunterbringung auf unabsehbare Zeit ein Symbol der Ausgrenzung und große Probleme bei der Inklusion der Geflüchteten in die Gesellschaft. Wir fordern den Senat auf, stattdessen mit allen verfügbaren Mitteln das private Wohnen in normalen Mietwohnungen zu unterstützen. Der Abgang asylsuchender und anerkannter Flüchtlinge aus den Lagern in Wohnungen muss gezielt unterstützt und systematisch gefördert werden.

Dazu gehören eine Sofortprüfung von Wohnungsangeboten und Untermietverträgen, die Ausstellung von Mietübernahmegarantiescheinen zur Wohnungssuche durch die Sozialbehörden von Amts wegen, die Anhebung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen, der Verzicht auf Lagerpflicht und Umverteilung bei vorhandenem Wohnraum ab dem ersten Tag, die Aufhebung des in Berlin geltenden Verbotes für Asylsuchende, in Sozialwohnungen zu leben, die Wiedereinführung von Belegungsrechten, sowie ein Bauprogramm für mindestens 50.000 dauerhaft sozial gebundene Wohnungen pro Jahr in Berlin.

Der Flüchtlingsrat hat dem Senat im Mai 2015 beim *"Runden Tisch Versorgung und Unterbringung von Flüchtlingen"* umfangreiche [Vorschläge zur Wohnungsunterbringung](#) vorgelegt, um Geflüchtete bei der Anmietung von Wohnungen angesichts ihrer besonders schwierigen Position am Wohnungsmarkt - häufig ungesicherter Aufenthalt, Arbeitsverbot und fehlendes Erwerbseinkommen, fehlende Referenzen - bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Bis heute wurde nichts davon umgesetzt. Anbei daher unser Forderungskatalog in aktualisierter Form.

Wohnungen für Flüchtlinge - Forderungen an den Berliner Senat

1 Mietübernahmescheine zur Wohnungssuche von Amts wegen ausstellen

Geflüchtete und andere Wohnungslose, die mangels existenzsichernder Arbeit bzw. Arbeitserlaubnis auf Sozialleistungen vom LAGeSo, Jobcenter oder Sozialämtern angewiesen sind, müssen zur Vorlage bei potentiellen Vermietern Mietübernahmescheine mit den maßgeblichen sozialrechtlichen Konditionen für die Anmietung einer Wohnung erhalten.

2 Mietübernahmescheine rechtsverbindlich und allgemeinverständlich gestalten

Mietübernahmescheine müssen eine rechtsverbindliche Kostenübernahmeerklärung der Sozialbehörde enthalten, adressiert an den Vermieter nach Wahl. Die konkreten Bedingungen (Fläche, Zustand, Höchstmiete, Zeitverträge, Möblierung usw.) sind für Betroffene, Berater und Vermieter verständlich darzustellen.

- 3 **Mietkostenübernahme bei Vorlage eines Wohnungsangebotes sofort prüfen**
 - 3.1 Viele von Flüchtlingen vorgelegte Wohnungsangebote erledigen sich durch die bis zu sechs Wochen dauernde Prüfung beim LAGeSo und die entsprechende Verschiebung des Vertragsbeginns durch die Sozialbehörde. Flüchtlingsfreundliche Vermieter werden verprellt, teure Plätze in Notunterkünften unnötig in Anspruch genommen.
 - 3.2 Es darf nicht sein, dass das LAGeSo nach wochenlangender Prüfung an sich passende, preisgünstige Wohnungsangebote aus nicht nachvollziehbaren Gründen ("keine Spüle in der Küche" oder "48m² sind für drei Personen zu klein") ablehnt. Bei den Jobcentern klappt das in der Regel sofort bei Vorsprache, warum nicht beim LAGeSo?
 - 3.3 Denkbar wäre auch die Vorsprache und Vorprüfung des Wohnungsangebotes bei der [EJF-Wohnungsberatung für Asylsuchende](#), Weiterleitung der Prüfanfrage vom EJF per Email an LAGeSo zur Sofortprüfung, Ausdruck und Aushändigung des Bescheids beim EJF an den dort solange wartenden Flüchtling. Diese Lösung war von Herrn Allert bei einem Gespräch am 7. Juli 2015 mit dem Flüchtlingsrat zugesagt, wurde aber bis heute nicht umgesetzt.
- 4 **Öffentlicher Appell des Regierenden, Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten**
 - 4.1 Berlins Regierender Bürgermeister muss öffentlich appellieren, Wohnungen an Flüchtlinge zu vermieten. Dazu sind die maßgeblichen Konditionen in allgemein verständlicher Form zu veröffentlichen, wie Mietobergrenzen, Konditionen für Untermietverträge, möblierte Gästezimmer, WG-Zimmer, Zeitverträge etc. und behördliche Zuständigkeiten.
- 5 **Sozialwohnungen auch für Flüchtlinge verfügbar machen**
 - 5.1 Wohnberechtigungsscheine (WBS) zum Bezug öffentlich geförderter Wohnungen sind in Auslegung geltenden Rechts anders als bisher auch an Asylsuchende und Geduldete auszugeben, wie es Praxis z.B. auch in Potsdam, Köln und Bremen ist.
 - 5.2 WBS sind entgegen der Berliner rechtswidrigen Praxis auch an anerkannte Flüchtlinge mit befristeter Aufenthaltserlaubnis mit Restlaufzeit des aktuellen Aufenthaltstitels von weniger als zwölf Monaten auszugeben, soweit kein gesetzliches Verbot (§ 8 Abs. 2 AufenthG) einer Verlängerung des Aufenthaltes entgegensteht.
- 6 **Ausweitung des Vertrags "Wohnungen für Flüchtlinge" WfF mit den Wohnungsgesellschaften**
 - 6.1 Analog des "geschützten Marktsegments" für Wohnungslose stellen die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften aufgrund eines Vertrags aus 2011 jährlich 275 Wohnungen an Asylsuchende zur Verfügung. Im Gegenzug übernimmt das Land Garantien für Verbindlichkeiten aus den Mietverhältnissen.
 - 6.2 Der von Flüchtlingen vielfach beklagte Missbrauch des Kontingents durch die Wohnungsgesellschaften ist zu verhindern: Die beteiligten Wohnungsgesellschaften dürfen sich nicht weigern, an asylsuchende, geduldete und anerkannte Flüchtlinge von diesen selbst gefundene Wohnungen auch außerhalb des Kontingents WfF zu vermieten.
 - 6.3 Das bisher nur für Asylsuchende beim LAGeSo verfügbare Kontingent WfF ist auf Bezirksamter und Jobcenter und damit auch auf unbegleitete Minderjährige, geduldete und anerkannte Flüchtlinge auszuweiten, ebenso das Beratungsangebot des EJF.
 - 6.4 Wir fordern daher die Anpassung des Kontingents WfF an den gestiegenen Flüchtlingszugang, die Ausweitung des Vertrags auf weitere gemeinnützige, kirchliche und genossenschaftliche Wohnungsgesellschaften, und die Ausweitung des Vertrags auf leistungsberechtigte anerkannte, geduldete und minderjährige Flüchtlinge in Zuständigkeit der Jobcenter und Bezirksamter.

- 7 **Beratungs- und Betreuungsangebote zur Wohnungssuche für Flüchtlinge erweitern**
- 7.1 Seit Anfang 2014 fördert der Senat ein spezielles [Beratungs- und Betreuungsangebote zur Wohnungssuche des Ev. Jugend- und Fürsorgewerkes EJF](#) für **asylsuchende Flüchtlinge** in Berlin.
 - 7.2 Die Beratungsstelle des EJF soll die Wohnungen aus dem Kontingent WfF an Asylsuchende vermitteln und darüber hinaus eigenständig Wohnungsangebote aquirieren und Asylsuchende bei der Suche nach und Anmietung von selbst gefundenen Wohnungen unterstützen. Das EJF bietet auch [Informationen und Beratung für Vermieter](#) an.
 - 7.3 Ebenso wie der Vertrag WfF sollte auch das Angebot der Beratungsstelle des EJF auf **anerkannte, geduldete und minderjährige Flüchtlinge** ausgeweitet werden, oder hierzu eigenständige Beratungsangebote anderer freier Träger geschaffen werden.
- 8 **Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Marktrealitäten**
- 8.1 Die für AsylbLG-Berechtigte, Sozialhilfe- und Hartz-IV-Berechtigte geltenden, auf Basis des maßgeblich nur den Bestand erfassenden Mietspiegels ermittelten Mietobergrenzen entsprechen in keiner Weise den Berliner Marktrealitäten bei der *Neuvermietung* von Wohnungen. Auf die alle Beteiligten verwirrende Differenzierung nach Heizungstyp (Gas-/Öl-/Fernheizung) und Gebäudegröße (100/500/1000m²) sollte verzichtet werden.
 - 8.2 Wirksame Maßnahmen zur Begrenzung des Mietanstiegs muss die Politik treffen, dies können die Flüchtlinge nicht leisten.
- 9 **Privates Wohnen erlauben - Verzicht auf Einweisung in Gemeinschaftsunterkünfte**
- 9.1 Berlin wendet bereits seit 2003 die Regelung des § 53 AsylG, wonach Asylsuchende in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften unterzubringen sind, de facto nicht mehr an. Stattdessen bringt Berlin im Interesse der Integration und der Kostenersparnis Asylsuchende bevorzugt in Wohnungen unter. Siehe dazu [Stellungnahme des Flüchtlingsrats](#) zu Problemen der Wohnungssuche für Flüchtlinge v. 20.01.2011, Anlagen auf Seite 9 bis 11: *Pressemitteilung SenGSV 05.08.2003 - Asylbewerberinnen und Asylbewerber sollen künftig Wohnungen anmieten können*", und *"Senatsvorlage 2003 zur Beschlussfassung AV Wohn AsylbLG"*.
 - 9.2 Anstelle der AV Wohn AsylbLG regelt dies inzwischen das [Rundschreiben der Berliner Sozialverwaltung Soz Nr. 05/2015 vom 01.03.2015](#) unter Nr. 4 die Übernahme der Wohnungsmiete nach § 3 Asylbewerberleistungsgesetz. *"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."*
 - 9.3 Der Berliner Senat hält bis heute an seiner Entscheidung fest, Asylsuchenden und Geduldeten **nach Ablauf der ersten drei Monate des Asylverfahrens** sozialrechtlich die Anmietung von Wohnungen zu erlauben. Dies wurde durch die Förderung des Wohnungsberatung und -vermittlung für Asylsuchende beim Ev. Jugend- und Fürsorgewerk EJF seit Anfang 2014 und die Ausweitung des Projekts Ende 2015 bekräftigt.
 - 9.4 Aufgrund der gestiegenen Flüchtlingszahlen, des schwierigeren Wohnungsmarktes und der unzureichenden Anpassung der sozialrechtlichen Mietobergrenzen an die Marktrealitäten ist der Anteil der in eigenen Mietwohnungen lebenden Asylsuchenden in Berlin von 85 % in 2010 auf 15 % Ende 2015 zurückgegangen. Um weiterhin das Ziel der Inklusion fördernden und Kosten sparenden Wohnungsunterbringung zu erreichen, sind daher zusätzliche Anstrengungen erforderlich.

10 Privates Wohnen bereits ab Ankunft erlauben - Verzicht auf Einweisung in Aufnahmeeinrichtungen bei vorhandenem Wohnraum

- 10.1 Bei vorhandenem privatem Wohnraum sollte ab Ankunft in Berlin auch für die ersten drei Monate auf die Einweisung in eine Erstaufnahmeeinrichtung (EAE), Notunterkunft (NUK) oder Gemeinschaftsunterkunft (GU) verzichtet werden. Das spart Geld, fördert Inklusion und schafft zusätzliche Unterbringungskapazitäten.
- 10.2 Das private Wohnen ab Einreise bei Freunden, Bekannten usw. sollte zugelassen werden - mit Anmeldung bei und Postzustellung über die WohnungsgeberIn. Faktisch ist dies in vielen Fällen auch jetzt der Fall. Die bisherigen inoffiziellen Lösungen - formal Sammelunterkunft, tatsächlich privates Wohnen - sind nicht zielführend, weil Unterbringungskapazitäten gebunden und ungerechtfertigte Betreiberprofite generiert werden, und die Erreichbarkeit (Postzustellung) problematisch ist.
- 10.3 § 47 AsylG sieht die Unterbringung für "*bis zu 6 Wochen, längstens 6 Monate*" in Erstaufnahmeeinrichtungen (EAE) vor. Die Wohnpflicht gilt nur, wenn und solange tatsächlich ein Platz in einer EAE zugewiesen wurde. Die Behörde kann auch vor Ablauf der 6 Monate eine andere Unterkunft zuweisen. Als EAE gelten in Berlin nur sechs Unterkünfte der AWO: Motardstr, Askanierring und Waldschluchtpfad in Spandau, Kaiserdamm in Charlottenburg, Rhinstr und Herzbergstr in Lichtenberg.
- 10.4 Notunterkünfte (NUK) wie Turnhallen, Traglufthallen und Hangars dienen allein der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Es handelt sich nicht um Erstaufnahmeeinrichtungen (EAE) im Sinne des § 47 AsylG, die auch zu nutzen sind, wenn eine private Wohnalternative existiert. Wenn Geflüchtete in Berlin ab Einreise in einer NUK untergebracht sind, wird die Unterkunft dadurch noch nicht zur EAE. Die NUK erfüllen nicht die für eine EAE geltenden Standards und die mit der EAE bezweckte bessere Erreichbarkeit des Asylsuchenden für die Behörden und der Behörden für den Asylsuchenden. So ist die Postzustellung - z.B. in den Hangars - oft ungeklärt.
- 10.5 Das private Wohnen ist angesichts der gegen baurechtliche Standards, Privatsphäre und Hygiene verstoßender NUK in Turnhallen und Hangars und real nicht vorhandener Plätze in EAES von Anfang an rechtlich als zulässig anzusehen. Der Senat ist aufgefordert, dies für alle Beteiligten öffentlich klarzustellen.

11 Bei vorhandenem privaten Wohnraum in Berlin auf Umverteilung verzichten

- 11.1 Auf die Umverteilung Asylsuchender in andere Bundesländer ist bei vorhandenem privaten Wohnraum in Berlin zu verzichten. Umverteilt werden sollten grundsätzlich nur solche Asylsuchenden, die keine private Wohnmöglichkeit in Berlin haben.
- 11.2 Es macht z.B. keinen Sinn, einen 18jährigen Afghanen, der kostenfrei bei seinem Onkel in Berlin-Rudow wohnen kann, nach Sachsen umzuverteilen, wo für ihn erst ein Platz in einer Sammelunterkunft geschaffen und aus Steuergeldern finanziert werden müsste. Wenn schon Umverteilung, dann nur für solche Asylsuchenden, die keine Unterkunft in Berlin haben.

12 Förderung kleinerer Unterkünfte, LAGeSo muss Vorfinanzierungen leisten und Zahlungsziele einhalten

- 12.1 Notwendig ist die Förderung kleinerer Unterkünfte und Konzepte zur Schaffung von Wohnraum in ehemaligen Gewerbebauten. In jedem Fall sind dabei die [Standards des Berliner Wohnungsaufsichtsgesetzes](#) einzuhalten, das ebenso wie [die Qualitätsstandards des LAGeSo zur Unterbringung Asylsuchender für Gemeinschaftsunterkünfte](#) eine Mindestwohnfläche von (lediglich) 6 bis 9 m²/Person vorschreibt. Geringere "Standards" - etwa Wohnflächen von 1,5 bis 2 m²/Person in den Tempelhofer Hangars - sind menschenunwürdig und zu untersagen.
- 12.2 Um Wohnungen statt Sammelunterkünften und kleine dezentrale Gemeinschaftsunterkünfte zu fördern, sind kleine gemeinnützige Träger durch verbindliche Vorfinanzierung usw. zu un-

terstützen bei der Aktivierung von leeren Bürogebäuden, Krankenhäusern, Ex-Pflegeheimen, ehemaligen Hotels und Pensionen usw.

- 12.3 Die massiven Zahlungsrückstände des LAGeSo bei Betreibern von Not- und Gemeinschaftsunterkünften, Hostels und privaten Vermietern haben die Bereitschaft massiv verringert, mit dem LAGeSo Verträge abzuschließen.
- 12.4 Das Geschäft scheint sich nur noch für Großbetreiber zu lohnen, die die Qualitätsstandards des LAGeSo für Gemeinschaftsunterkünfte unterschreiten und/oder Personal nicht im vereinbarten Umfang einsetzen (PeWoBe, Gierso, L.I.T.H.U. gGmbH, Sanctum Homes, Tamaja usw.). Das gilt ebenso für Hotels und Hostels, die gegen einschlägige Vorschriften verstoßen (zB Rixpack, Aap Hotel, Berlin Hostel).
- 12.5 Zudem haben zahlreiche gemeinnützige Träger Angebote an das LAGeSo herangetragen, die dort nicht bearbeitet wurden. Die Förderung von Wohnprojekten z.B. kirchlicher und alternativer Träger könnte die Unterbringungsnotlage entlasten. Vgl. dazu etwa die Projekte des Vereins Soziale Stadt Potsdam [Wohnungsverbund für Flüchtlinge im Staudenhof](#) und [Frauenasyl](#).
- 12.6 Frau Kern vom BBU beklagte beim Runden Tisch Versorgung und Unterbringung von Flüchtlingen am 16.09.2015, das ein gemeinnütziges kirchliches Wohnunternehmen dem LAGeSo im Sommer 200 freie Mietwohnungen für Geflüchtete angeboten habe, und über vier Monate hinweg keine Reaktion bekam, angeblich wegen "der Urlaubszeit". Schließlich habe man das Angebot zurückgezogen und werde auch künftig von derartigen Angeboten absehen.

13 Trägerwohnungen

- 13.1 Eine in Berlin zur Unterbringung Geflüchteter bisher nicht genutzte Möglichkeit sind Trägerwohnungen, d.h. Anmietung von Wohnungen durch einen Wohlfahrtsverband zur Untervermietung an Geflüchtete, begleitende Sozialbetreuung, um nach einem definierten Zeitraum von zB einem Jahr den Hauptmietvertrag auf den Flüchtling übergehen zu lassen. Die AWO Berlin-Mitte hat dem LAGeSo ein solches Projekt angeboten, aber keinen Auftrag erhalten.
- 13.2 Auch das Land Berlin selbst könnte eigene oder durch das Land gemietete Wohnungen an Flüchtlinge vermieten oder per Nutzungsvertrag vergeben. Problem bei „Nutzungsverträgen“ wäre, dass die Geflüchteten als Obdachlose nach ASOG eingewiesen werden und keinen Mieterstatus nach BGB beanspruchen könnten (zB Kündigungsfrist). Ein langfristiger Verbleib und eine Identifikation mit der eigenen Wohnung sind dann nicht gewährleistet.

14 Öffentliche Immobilien von BIM und BiMA nutzen

- 14.1 Es gibt in Berlin viele geeignete öffentliche Gebäude und Grundstücke des Landes (BIM) und des Bundes (BiMA). Der Tagesspiegel hat im September 2015 [eine Liste von Bundesimmobilien in Berlin veröffentlicht](#).
- 14.2 Die BiMA hat den Ländern und Kommunen bundesweit [alle freien Immobilien des Bundes zur Unterbringung von Flüchtlingen angeboten](#) und bestätigt, dass sie auf die an sich gebotene wirtschaftliche Vermarktung bzw. den Verkauf verzichtet, wenn eine Kommune das Grundstück für Flüchtlinge nutzen möchte.
- 14.3 Die BIM bietet auf ihrer Homepage leerstehende Krankenhausgebäude im Westend (Ulmallee) und Buch (Hobrechtsfelder Chaussee) als [Film-Drehlocations](#) an, und [zum Verkauf](#) u.a. ein großes mit Wohnungen bebaubares Gelände am Bahnhof Südkreuz (Tempelhofer Weg/Hedwig Dohm Str.). Zu prüfen ist hier und bei den zahlreichen weiteren BIM-Standorten die Eignung als Flüchtlingsunterkünfte.

15 Zu Spekulationszwecken leere private Gebäude nutzen

- 15.1 Zahlreiche leerstehenden Wohn- und Gewerbebauten in Berlin sind zu finden unter www.leerstandsmelder.de, siehe dazu auch die zugehörige [Facebook-Seite](#).
- 15.2 Der Flüchtlingsrat hat im September 2015 eine umfangreiche [Leerstandsliste](#) an das LAGeSo übermittelt. Geeignete Gebäude wie das ehemalige AWO-Seniorenheim Augsburgener Str. in Lichtenrade oder die ehemalige Polizeiwache in der Friedensstr. in Friedrichshain stehen nach wie vor leer.

16 Ferienwohnungen und leere Wohn- und Gewerbebauten nutzen

- 16.1 Illegale Ferienwohnungen und zu Spekulationszwecken leerstehende Wohn- und Gewerbegebäude müssen zur Unterbringung Geflüchteter verfügbar gemacht werden. Zwar nutzen manche Bezirkssozialämter bereits jetzt Ferienwohnungen für anerkannte Geflüchtete, zahlen dafür aber Tagessätze in mehrfacher Höhe der zulässigen Miete, die Geflüchteten wohnen dort nur per jederzeit kündbaren Nutzungsvertrag. Das ist oft besser als Sammelunterkünfte, hebt aber Mieterrechte aus und ermöglicht gigantische Profite durch die Umwandlung von Mietwohnungen zu Ferienwohnungen.
- 16.2 Hamburg hat im Oktober 2015 ein Gesetz zur Beschlagnahme leerer privater Gebäude gegen angemessene Entschädigung verabschiedet, [§ 14a SOG Hamburg](#), das nach seinem Wortlaut grundsätzlich auch die (aktuell wohl nicht beabsichtigte) Beschlagnahme leerstehender Wohnungen erlaubt, hier als [Beschlussvorlage mit Begründung](#)

17 Modulbauten

- 17.1 Die vom Senat aktuell geplanten Modulbauten für bis zu 24.000 Menschen an 60 Standorten sind eine denkbare Option, sollten aber anders als bisher von Anfang an als abgeschlossene Wohneinheiten geplant werden. Der Aufwand dafür dürfte kaum höher sein als bei den vorliegenden Planungen. Vgl. dazu [das Senatskonzept mit Grundrissen](#).
- 17.2 Gewerbegebiete sollten ggf. in Misch- der Wohngebiete umgewidmet werden. Eine gemischte Nutzung der Module nicht nur durch Geflüchtete ist anzustreben. Problematisch scheint dass die bislang hierfür ausgewählten Grundstücke teils wg Kontamination usw. nur bedingt geeignet sind, vgl. zur Kritik mit Liste der Modulbauten-Standorte [Berliner Zeitung 11.12.2015](#).

18 Wohnraum für Alle statt immer neuer Notunterkünfte

- 18.1 Statt ständig neuer Notunterkünfte muss langfristig nutzbarer Wohnraum für Alle geschaffen werden, mit abgeschlossenen Wohneinheiten mit Küche und Bad. Berlin muss den Sozialen Wohnungsbau in großem Stil wieder einführen und in geeigneter Weise fördern, auch gekoppelt an Baugenehmigungen für frei finanzierte Neubauten. Anstelle einer auf 15 oder 30 Jahre befristeten Nutzung als Sozialwohnung muss eine dauerhafte Sozialbindung gesichert sein.
- 18.2 Vgl. PE Region Hannover v. 12.05.2015: [Region beschreitet neue Wege bei Unterkünften für Asylsuchende](#).
- 18.3 Im Sozialen Wohnungsbau muss das Land sein Belegungsrecht wieder nutzen. Die Sozialmieten sind auf das Niveau des Mietspiegels abzusenken und sozialrechtlich immer als angemessen zu akzeptieren.
- 18.4 Darüber hinaus sind wirksame Instrumente zur Begrenzung des Mietanstiegs im gesamten Bestand erforderlich.