

Kooperationsvertrag

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

vertreten durch ihre Geschäftsführer bzw. Vorstände
- nachfolgend Wohnungsunternehmen genannt -

und das Land Berlin

vertreten durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung II
- nachfolgend LAGeSo genannt -

sowie durch die Bezirke von Berlin, Abteilung Sozialwesen
- nachfolgend Bezirke genannt -

schließen folgenden Vertrag

§ 1

Zielsetzung, Vertragsgegenstand

1. Die Vertragspartner wollen mit diesem Vertrag einen gemeinsamen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Personen und Haushalten leisten, die wohnungslos geworden oder von Wohnungslosigkeit unabwendbar bedroht sind.
2. Dieser Vertrag regelt die Bedingungen unter denen im Rahmen des Geschützten Marktsegments Wohnungen angeboten, vermittelt und für Marktsegment-Mieter dauerhaft gesichert, ferner mögliche Schadensfälle reguliert werden.

§ 2

Marktsegmentberechtigung

1. Zugangsberechtigt zum Geschützten Marktsegment sind Personen,
 - die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können,
 - für die sämtliche sozialhilferechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt des bestehenden Mietvertragsverhältnisses erfolglos ausgeschöpft worden sind,
 - deren Aufenthalt in ambulanten, stationären und sonstigen betreuenden Einrichtungen, sowie aus der Haft, beendet werden kann und denen eine Entlassung in die Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht;

sogenannte A-Berechtigung

oder

- die durch das Land Berlin nach dem ASOG in Notunterkünfte eingewiesen wurden,
beziehungsweise einen Unterbringungsanspruch haben,

sogenannte B-Berechtigung

und

- die mindestens 1 Jahr lang ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Berlin haben.
- 2. Die Wohnungsvergabe folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Vermeidung von Wohnungslosigkeit vor der Beseitigung bestehender Wohnungslosigkeit.
- 3. Die Wohnungsvergabe erfolgt nur an Personen und Haushalte, die zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind und die im Einzelfall eine entsprechende begleitende persönliche Hilfe erhalten und für die eine positive sozialpädagogische Prognose erstellt und aktenkundig gemacht wurde.

§ 3

Wohnungsangebote und Wohnungsvermittlung

1. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, jährlich
 - 1.350 Wohnungen, davon
 - 1.100 Wohnungen an Einpersonenhaushalte,
 - 250 Wohnungen an Zwei- und Mehrpersonenhaushaltezu vermieten, die im Rahmen des Geschützten Marktsegmentes vermittelt wurden. Bei erhöhtem Bedarf im Mehrzimmerbereich liegt es im Ermessen der Zentralen Koordinationsstelle (ZeKo) des LAGeSo, Wohnungsangebote aus diesem Bereich auf die Gesamtquote anzurechnen.
2. Der Verpflichtungsumfang des einzelnen Wohnungsunternehmens aus der Gesamtverpflichtung nach Nr. 1 ergibt sich aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag. Treten wesentliche Änderungen beim Wohnungsbestand einzelner Wohnungsunternehmen ein, werden auf deren Verlangen die Anteile der Unternehmen an der gleichbleibenden Gesamtverpflichtung neu festgesetzt und mit Beginn des darauffolgenden Jahres wirksam. Die im Einvernehmen aller Unternehmen festgesetzte Neuaufteilung der Gesamtverpflichtung werden der ZeKo unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Wirksamwerden, mitgeteilt.
3. Die Wohnungsunternehmen bieten der ZeKo zum Bezug freie oder freiwerdende Wohnungen frühestens drei Monate vor Anmietung ausschließlich für die Wohnungsversorgung von Marktsegmentberechtigten an (Anlage 2). Die Wohnungen müssen den einschlägigen sozialhilferechtlichen Bestimmungen im Land Berlin entsprechen (z.B. der AV-Wohnen in der jeweils gültigen Fassung).

Entsprechend den einschlägigen Vorschriften des SGB XII werden die in der AV-Wohnen geregelten Mietobergrenzen der jeweils aktuellen Fassung des Mietspiegels angepasst.

Die über das Wohnungsangebot durch die ZeKo informierten Bezirke bzw. freien Träger benennen dieser innerhalb von vier Wochen unter Mitsendung der Anlage 3 (Antrag auf M-Berechtigung) zwei für den Wohnungsbezug infrage kommende Berechtigte unter Beachtung von § 2. Die Vier-Wochen-Frist beginnt mit dem Zugang des Schreibens des Wohnungsunternehmens. Marktsegmentbewerber, die den Bezirken oder der ZeKo durch freie Träger der Sozialarbeit vorgeschlagen werden, sind angemessen zu berücksichtigen.

Die ZeKo leitet die Bewerberbenennung (Antrag auf M-Berechtigung, Anlage 3) der durch die Bezirke bzw. freien Träger benannten Personen/Haushalte unter Mitsendung der Bewerberverfahrensbestätigung (Anlage 4) und unter Angabe einer zuständigen Person des antragsaufnehmenden Bezirkes (Herkunftsbezirk) unverzüglich an das wohnraumanbietende Wohnungsunternehmen weiter, welche (Anlage 4) unter Einhaltung einer Zwei-Wochen-Frist nach Zugang zurückgesandt wird.

4. Die Wohnungsunternehmen können den Abschluss eines Mietvertrags mit benannten Marktsegmentberechtigten unter Angabe von Gründen gegenüber der ZeKo innerhalb der Zwei-Wochenfrist ablehnen (Anlage 4, Bewerberverfahrensbestätigung). In diesem Fall werden den Wohnungsunternehmen innerhalb von zwei Wochen ab Eingang der Ablehnung zwei weitere Marktsegmentbewerber vorgeschlagen.
5. Wohnungen, für die innerhalb der Fristen gemäß Nr. 3 und 4 keine Marktsegmentberechtigten benannt werden, oder bei denen es innerhalb dieser Fristen aus von Marktsegmentberechtigten zu vertretenden Gründen zu keinem Vertragsabschluss kommt, ferner Wohnungen auf die die ZeKo verzichtet, werden auf die Verpflichtung der Wohnungsunternehmen nach § 3 Nr. 1 und 2 angerechnet.
6. Wohnungen ohne ausreichende sanitäre Ausstattung (fehlende Inntoilette, Dusch- oder Badewanne) werden nicht angeboten. Die Wohnungen müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein.
7. Für die Durchführung von Schönheitsreparaturen gelten die mietvertraglichen Bestimmungen.
Das gegebenenfalls zuständige Sozialamt von Berlin stellt dem Marktsegment-Mieter entsprechende Mittel zur Finanzierung der Schönheitsreparaturen gemäß Fristenplan zur Verfügung.
8. Ein mit einem Marktsegmentberechtigten abgeschlossener Mietvertrag wird der ZeKo gem. der Einhaltung der Zwei-Wochenfrist (Anlage 4, Bewerberverfahrensbestätigung) unverzüglich von den Wohnungsunternehmen gemeldet.
9. Die Bezirke bzw. freien Träger erteilen Personen/Haushalten, die eine Wohnung über das Geschützte Marktsegment erhalten haben und danach von einer Räumung aufgrund von Mietschulden betroffen waren, keine erneute Marktsegmentberechtigung.
10. Die Wohnungsunternehmen erklären ihre Bereitschaft, im Rahmen ihrer Möglichkeiten eine Konzentration des Wohnungsangebots auf bestimmte Bezirke zu vermeiden und dazu die in allen Bezirken vorhandenen Wohnungsbestände angemessen einzubeziehen.

§ 4

Wohnungssicherung

1. Gibt der Marktsegmentmieter begründeten Anlass zu Zweifeln an einem einwandfreien Verlauf des Mietverhältnisses, überprüft die unter § 3 Nr. 3 letzter Absatz genannte zuständige Person auf Verlangen des Wohnungsunternehmens erneut die Voraussetzungen gemäß § 2 Nr. 3 und informiert das Wohnungsunternehmen über die gemäß § 4 Nr. 4 getroffenen Maßnahmen. Sofern die bezirkliche Zuständigkeit gewechselt hat, teilt die o.g. Person dem Wohnungsunternehmen eine neue zuständige Person im zuständigen Bezirk mit. Ergibt sich nach Ablauf von zwei Jahren, dass neue Mietvertragsverletzungen nicht aufgetreten sind, bzw. Mietrückstände vollständig beglichen wurden, endet diese Betreuung.
2. Die Bezirke bzw. freien Träger gewährleisten untereinander eine angemessene Überleitung von Berechtigten/Mietern des Geschützten Marktsegmentes bei umzugsbedingtem Wechsel des Wohnbezirks, unter anderem mit Hilfe eines Erhebungsbogens (Anlage 5).
3. Die Wohnungsunternehmen teilen dem zuständigen Bezirk bzw. freien Träger unverzüglich jede Mietvertragsverletzung mit, die eine Beendigung des Mietverhältnisses begründen kann. Liegen Mietrückstände vor, haben die Wohnungsunternehmen spätestens bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten schriftlich unter Beifügung eines aktuellen Auszuges des Mietkontos dem zuständigen Bezirk bzw. freien Träger mitzuteilen, dass für die Wohnung eines Marktsegment-Mieters ein Mietrückstand besteht oder aufgrund dieses Rückstandes ein Kündigungsverfahren eingeleitet werden soll.
4. Der zuständige Bezirk schöpft - gegebenenfalls durch Delegation an freie Träger - solange alle sozialhilferechtlichen Möglichkeiten einschließlich Mietkostenübernahmen im erforderlichen Umfang aus, wie dadurch eine Wohnungssicherung möglich ist. Der Bezirk bzw. freie Träger teilt dem Wohnungsunternehmen die ergriffenen Maßnahmen und deren Ergebnis mit.

§ 5

Schadensregulierung

1. Führen die Maßnahmen nach § 4 Nr. 4 zu keiner Abhilfe der Mietvertragsverletzungen können die Wohnungsunternehmen dem Mieter kündigen. Soweit der Mieter einem Wohnungsunternehmen einen Vermögensschaden zugefügt hat, ohne dass dieser ausgeglichen worden ist, kann dieser von der ZeKo aus dem Sicherungsfonds (§ 5 Nr. 5) nach Maßgabe der Voraussetzungen des § 5 Nr. 2 in Höhe der jeweiligen jährlichen Nettokaltmiete zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes pauschal abgegolten werden. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Wohnungsunternehmens gegen den Mieter bleiben davon unberührt.

2. Voraussetzungen für den Antrag eines Wohnungsunternehmens an die ZeKo zur Schadensregulierung sind
 - die Einhaltung zur erstmaligen Problemmeldung gemäß § 4 Nr. 3
 - ein Zeitraum von weniger als zwei Jahren zwischen Mietvertragsabschluss und der Problemmeldung, die ursächlich für den Verlust der Wohnung ist und
 - das Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen zur Einleitung eines Räumungsverfahrens durch das Wohnungsunternehmen.

Die entsprechenden Unterlagen sind gemäß Anlage 6 vollständig vorzulegen.

3. Der für den Marktsegment-Mieter zuständige Bezirk weist der ZeKo im Falle eines Antrages zur Schadensregulierung nach, dass dem Entschädigungsanspruch mit der Anwendung sozialhilferechtlicher Regelungen nicht entsprochen werden konnte.
4. Die ZeKo prüft die beantragten Schadensforderungen auf Vollständigkeit, Plausibilität und Vereinbarkeit mit den Grundsätzen dieses Vertrages und entscheidet über den Antrag auf Schadensregulierung. Das Ergebnis wird dem Wohnungsunternehmen und dem zuständigen Bezirksamt mitgeteilt (Anlage 7). Gegen die Entscheidung kann bei der ZeKo schriftlich Einspruch eingereicht werden.
5. Der bei der ZeKo bestehende Sicherungsfonds in Höhe von 192.000 EUR wird gemäß Anlage 8 durch die Bezirke und durch das LAGeSo finanziell ausgestattet. Zum 1. April eines jeden Jahres bilanziert die ZeKo die pauschalen Abgeltungen (§ 5 Nr. 1) für alle Wohnungsunternehmen und erstattet diese im Rahmen des vorgenannten Mittelvolumens innerhalb von einem Monat. Übersteigt die Gesamtsumme das Mittelvolumen, erhalten die Wohnungsunternehmen nur verringerte Erstattungen entsprechend ihres prozentualen Anteils an der Gesamtsumme.
6. Die ZeKo kann eine pauschale Abgeltung schriftlich gegenüber dem Wohnungsunternehmen ablehnen, wenn Prüfkriterien verletzt sind oder das Wohnungsunternehmen die Fortsetzung des Mietvertrages verweigert, ausgenommen die Beendigung des Mietverhältnisses ist aufgrund schweren Fehlverhaltens des Mieters (Wohnungszerstörung, schwere Störung des Hausfriedens) begründet. Im Todesfall eines Marktsegment-Mieters erlischt der Anspruch des Wohnungsunternehmens auf Schadensregulierung durch die ZeKo.

§ 6

Dokumentation

1. Die ZeKo verpflichtet sich zur Vorlage der halbjährlichen Dokumentation jeweils zum 1. Mai und 1. November gegenüber allen Vertragsparteien, der für den Bereich Soziales zuständigen Senatsverwaltung und den Mitgliedern des Steuerungsausschusses für folgende Daten:
 - Angebote und Vermittlungen von Wohnungen nach Wohnungsunternehmen und Herkunfts- und Zuzugsbezirken,
 - beantragte, bewilligte und abgelehnte Forderungen im Rahmen der Schadensregulierung.

§ 7

Steuerungsausschuss

1. Für die Begleitung der Durchführung des Vertrages wird ein Steuerungsausschuss eingerichtet. Dem Steuerungsausschuss gehören
 - fünf Vertreter der Wohnungsunternehmen,
 - ein Vertreter des BBU,
 - drei Vertreter der Bezirke,
 - ein Vertreter des LAGeSo,
 - ein Vertreter der für den Bereich Wohnen zuständigen Senatsverwaltung und
 - ein Vertreter der Liga der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege als Vertreter der freien Träger an.

Die Vertreter der Wohnungsunternehmen werden durch Beschluss der Geschäftsführer/Vorstände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Vertreter der Bezirke durch Beschluss der für Soziales zuständigen Bezirksstadträte bestimmt.

2. Der Ausschuss berät grundsätzliche Fragen der Vertragsumsetzung und kann diesbezügliche Empfehlungen gegenüber den Vertragspartnern aussprechen. Im Falle des Einspruchs nach § 5 Nr. 4 trifft der Ausschuss abschließende Entscheidungen zur Schadensregulierung. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der/des Vorsitzenden.
3. Der Vorsitz wechselt jährlich zwischen dem Vertreter des BBU und dem Vertreter der Liga. Die Geschäftsführung liegt bei der ZeKo. Der Ausschuss gibt sich eine Geschäftsordnung. Der Ausschuss tagt mindestens zweimal jährlich.

§ 8

Inkrafttreten, Übergangsregelungen, Kündigung

1. Dieser Vertrag tritt am 1. November 2003 in Kraft und endet nach Ablauf von drei Jahren. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn nicht die Mehrheit der Wohnungsunternehmen, die Mehrheit der Bezirke oder ihrer Rechtsnachfolger oder das LAGeSo sechs Monate vor Ablauf dieser Frist das Vertragsverhältnis kündigt.
2. Für die Schadensregulierung gelten folgende Übergangsregelungen:
 - a) Die ab 1. November 2003 eingehenden Anträge auf Schadensregulierung werden bei Bewilligung durch die ZeKo mit einer Pauschale in Höhe der Jahresnettokaltmiete zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes nach den neuen Regelungen abgegolten.
 - b) Altfälle, die bis zum 31. Oktober 2003 mit vollständigen Unterlagen bei der ZeKo eingegangen sind, werden im November 2003 letztmalig nach den bisherigen Regelungen erstattet.
 - c) Altfälle, die bis zum 31. Oktober 2003 mit unvollständigen Unterlagen bei der ZeKo eingegangen sind, unterliegen der neuen Regelung.

- d) Altfälle, bei denen bereits eine Teilzahlung im Rahmen des am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen Vertrages erfolgte, werden gem. des alten Vertrages reguliert, wobei auf alle titelabsichernden Maßnahmen verzichtet wird. Für diese Fälle gilt eine Ausschlussfrist von einem Jahr bis 31. Oktober 2004, nach der keine Zahlungen mehr durch die ZeKo erfolgen.
 - e) Mit Inkrafttreten des Vertrages erlöschen alle Ansprüche auf Schadensersatz für Altfälle, die vor Inkrafttreten des Vertrages vom 1. Januar 2000 gestellt wurden.
3. Die Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen und ihrer Rechtsnachfolger oder einzelner Bezirke und ihrer Rechtsnachfolger führt zu keiner Beendigung des Vertrages. In diesem Fall verständigen sich die verbleibenden Vertragspartner innerhalb von sechs Monaten auf Vorschlag des Steuerungsausschusses auf gegebenenfalls notwendige Vertragsanpassungen.
 4. Mit der Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen erlischt die Verpflichtung weitere Wohnungen anzubieten und das Recht Schadensregulierungen zu beantragen. Mit der Kündigung einzelner Bezirke werden für diese Bezirke von der ZeKo keine Wohnungen mehr angeboten. Die vertraglichen Pflichten des Bezirkes bleiben für weitere zwei Jahre bestehen. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich in diesem Fall, keine Wohnungen mehr in diesen Bezirken anzubieten. Es wird vereinbart, in diesem Fall die Gesamtverpflichtung nach § 3 Nr. 1 entsprechend anzupassen.
 5. Dieser Vertrag ersetzt den am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen Kooperationsvertrag "Geschütztes Marktsegment".
 6. Alle weiteren bestehenden und neu abzuschließenden Vereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen, dem Land Berlin und freien Trägern der Wohlfahrtspflege bleiben hiervon unberührt.
 7. Andere Wohnungsunternehmen können diesem Vertrag beitreten, wenn sie sich verpflichten jährlich eine bestimmte Anzahl an Wohnungen zur Verfügung zu stellen; Einzelheiten regelt die ZeKo.
 8. Freie Träger können in die Umsetzung dieses Vertrages mit eingebunden werden, sofern sie Wohnungsangebote unmittelbar an Marktsegmentberechtigte gem. § 2 zum Abschluss eines Hauptmietvertrages weiterleiten; Einzelheiten regelt die ZeKo.

§ 9

Gerichtsstand

Für Klagen der Wohnungsunternehmen aus diesem Vertrag wird Berlin als Gerichtsstand vereinbart.