

# **Wohnungen für Flüchtlinge (WfF)**

## **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 -

schließen folgenden Vertrag:

### **§ 1**

#### **Zielsetzung, Vertragsgegenstand**

1. Die Vertragspartner wollen mit diesem Vertrag einen gemeinsamen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Personen leisten, die als Flüchtlinge in Berlin leben und zum Wohnen in einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Berlin oder einer Gemeinschaftsunterkunft nicht verpflichtet sind.
2. Flüchtlinge im Sinne dieses Vertrages sind Menschen, die im Land Berlin ein Asylverfahren betreiben und von der Zentralen Leistungsstelle für Asylbewerber (ZLA) im Landesamt für Gesundheit und Soziales Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts während der Dauer des Asylverfahrens und des damit verbundenen Aufenthalts in Berlin erhalten.
3. Dieser Vertrag regelt die Bedingungen, unter denen Flüchtlingen Wohnungen angeboten, vermittelt und für die Dauer des Leistungsbezugs von der ZLA gesichert, sowie mögliche Schadensfälle reguliert werden. Für die Vermietung ist unter anderem die Art und Dauer der Asylverfahren zu berücksichtigen.

### **§ 2**

#### **Zugangsberechtigung**

1. Zugangsberechtigt sind Personen, die nicht oder nicht mehr verpflichtet sind, in einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Berlin oder einer Gemeinschaftsunterkunft zur Aufnahme von Flüchtlingen zu wohnen und bei denen zum Zeitpunkt des Wegfalls der Verpflichtung keine Anhaltspunkte erkennbar sind, dass ihr Aufenthalt im Land Berlin auf Grund einer Aufenthaltsgestattung nicht mindestens für die folgenden sechs Monate gestattet sein wird.
2. Die Wohnungsvergabe erfolgt nur bei Personen, die die soziale Mieterberatung des LAGeSo besucht haben und keinen Anlass zu Zweifeln an einem einwandfreien Verlauf des Mietverhältnisses gegeben haben und somit zu einer eigenständigen und eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung in einem Wohnhaus fähig sind.

### § 3

#### Wohnungsangebote und Wohnungsvermittlung

1. Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich, jährlich 275 Wohnungen, davon  
125 Einzimmerwohnungen an Ein- bis Zweipersonenhaushalte  
150 Mehrzimmerwohnungen an Zwei- und Mehrpersonenhaushalte  
  
für die Vermietung an den zugangsberechtigten Personenkreis bereit zu stellen.  
  
Innerhalb des gesamten Wohnungsangebotes können die einzelnen Quoten im gegenseitigen Einvernehmen durch Nachtrag an einen sich ggf. verändernden Bedarf angepasst werden.
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 wird dem LAGeSo unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat vor Wirksamwerden, mitgeteilt.
3. Die Wohnungsunternehmen bieten dem LAGeSo zum Bezug freie oder freiwerdende Wohnungen nach Verfügbarkeit und eigenem Ermessen frühestens drei Monate vor Anmietung ausschließlich für die Wohnungsversorgung von Flüchtlingen an. Die Wohnungen müssen den einschlägigen sozialhilferechtlichen Bestimmungen im Land Berlin entsprechen (AV-Wohnen in Verbindung mit der AV-Wohn-AsylbLG in den jeweils gültigen Fassungen).  
  
Es wird durch die Sozialverwaltung geprüft, ob preisgebundener Wohnraum des Sozialen Wohnungsbaus im Rahmen der Vermietung auf Grundlage dieses Vertrages von der Bindung generell freigestellt werden kann.  
  
Entsprechend den einschlägigen Vorschriften des SGB XII werden die in der AV-Wohn-AsylbLG geregelten Mietobergrenzen der jeweils aktuellen Fassung des Mietspiegels angepasst.
4. Das LAGeSo ermittelt infrage kommende Bewerber/innen und leitet die Bewerberbenennung innerhalb von vier Wochen an das wohnraumbietende Wohnungsunternehmen weiter, welches innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benennung eine verbindliche Bewerber-Vergabebestätigung zurücksenden wird.
5. Die Wohnungsunternehmen können den Abschluss eines Mietvertrags mit benannten Berechtigten aus Gründen der Wahrung einer ausgewogenen Mieter- und Sozialstruktur gegenüber dem LAGeSo innerhalb von zwei Wochen ablehnen. Das LAGeSo hat in diesen Fällen zweimalig das Recht, binnen 5 Arbeitstagen einen Ersatzmieter vorzuschlagen.
6. Wohnungen, für die innerhalb der Fristen gemäß Nr. 4 und 5 keine Berechtigten benannt werden, oder bei denen es innerhalb dieser Fristen aus von den Berechtigten zu vertretenden Gründen zu keinem Vertragsabschluss kommt, ferner Wohnungen auf die das LAGeSo verzichtet, werden auf die Verpflichtung der Wohnungsunternehmen nach § 3 Nr. 1 und 2 angerechnet.

7. Wohnungen ohne ausreichende sanitäre Ausstattung (fehlende Inntoilette, Dusch- oder Badewanne) werden nicht angeboten. Die Wohnungen müssen in gebrauchsfähigem Zustand sein.
8. Für die Sicherstellung von Mietkautionen und die Durchführung von Schönheitsreparaturen gelten die mietvertraglichen Bestimmungen. Grundsätzlich werden die Mietzahlungen und die Mietkautionen durch das LAGeSo unmittelbar an die Wohnungsunternehmen gezahlt. Das LAGeSo stellt dem Mieter gegen Nachweis entsprechende Mittel zur Finanzierung der Schönheitsreparaturen gemäß Mietvertrag zu Verfügung. Ziel ist es, für die Wohnungsunternehmen eine möglichst sichere Handhabung und Abrechnung zu ermöglichen.
9. Ein mit einem Berechtigten abgeschlossener Mietvertrag wird dem LAGeSo unverzüglich von den Wohnungsunternehmen gemeldet.
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.

Sollte es im Rahmen der Asylverfahren zu aufenthaltsbeendenden Maßnahmen kommen (Abschiebung oder Untertauchen), verpflichtet sich das LAGeSo, eine ordnungsgemäße Beendigung und Abwicklung der Mietverträge sicher zu stellen. Das LAGeSo wird hierfür geeignete Vollmachten und Vereinbarungen mit den Bewerbern im Rahmen der Vermittlung schließen und in Kopie dem vermietenden Wohnungsunternehmen überlassen.

#### **§ 4**

##### **Betreuung**

1. Gibt der Mieter im Sinne des § 1 Nr. 2 begründeten Anlass zu Zweifeln an einem einwandfreien Verlauf des Mietverhältnisses, insbes. bei Mietvertragsverletzungen, die eine Beendigung des Mietverhältnisses begründen könnten, überprüft das LAGeSo zeitnah auf Verlangen des Wohnungsunternehmens das Vorliegen einer positiven sozialpädagogischen Prognose sowie den Aufenthaltsstatus und informiert das Wohnungsunternehmen über das Ergebnis bzw. die getroffenen Maßnahmen.
2. Hierzu nimmt das LAGeSo Kontakt mit den Mietern auf und berät darüber hinaus zu rechtlichen, finanziellen und sozialen Belangen, insbesondere unterstützt das LAGeSo die Mieter bei Vertragsabschluss und sonstigen Fragen im Rahmen des Mietverhältnisses und bei der Absicherung des Lebensunterhalts. Präventiv können die Mieter in den Wohnungen aufgesucht werden.

#### **§ 5**

##### **Schadensregulierung**

1. Führen die Maßnahmen nach § 4 zu keiner Abhilfe der Mietvertragsverletzungen können die Wohnungsunternehmen dem Mieter kündigen.

2. Soweit der Mieter einem Wohnungsunternehmen aus dem Mietverhältnis einen Vermögensschaden zugefügt hat, ohne dass dieser ausgeglichen worden ist, wird dieser vom LAGeSo aus dem Sicherungsfonds (§ 5 Nr. 5) nach Maßgabe der Voraussetzungen des § 5 Nr. 3 in maximaler Höhe der jeweiligen wohnungsbezogenen jährlichen Nettokaltmiete zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes auf Nachweis abgegolten.

Weitergehende Schadensersatzansprüche des Wohnungsunternehmens gegen den Mieter bleiben davon unberührt.

3. Voraussetzungen für den Antrag eines Wohnungsunternehmens an das LAGeSo zur Schadensregulierung sind
  - unverzügliche Schadensmeldung nach Bekanntwerden,
  - ein Zeitraum von weniger als drei Jahren zwischen Mietvertragsabschluss und der Problemmeldung, die ursächlich für den Vermögensschaden ist,
  - das Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen zur Einleitung einer Räumungsklage durch das Wohnungsunternehmen.

Die entsprechenden Unterlagen sind vollständig vorzulegen.

4. Das LAGeSo 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 mitgeteilt. Gegen die Entscheidung kann bei dem LAGeSo schriftlich Einspruch eingereicht werden.
5. Zum Schadensausgleich wird ein Sicherungsfonds eingerichtet. Zum 1. Dezember eines jeden Jahres bilanziert das LAGeSo die pauschalen Abgeltungen (§ 5 Nr. 2) für alle Wohnungsunternehmen und erstattet diese.
6. Das LAGeSo kann eine Abgeltung aus dem Sicherungsfonds schriftlich gegenüber dem Wohnungsunternehmen ablehnen, wenn die Voraussetzungen zur Schadensregulierung nach § 5 Nr. 1 bis 4 nicht vorliegen oder das Wohnungsunternehmen die Fortsetzung des Mietvertrages verweigert, ausgenommen die Beendigung des Mietverhältnisses ist aufgrund schweren Fehlverhaltens des Mieters (Wohnungszerstörung, schwere Störung des Hausfriedens) oder aufgrund aufenthaltsbeendender Maßnahmen (Abschiebung oder Untertauchen) begründet. Im Todesfall eines Mieters erlischt der Anspruch des Wohnungsunternehmens auf Schadensregulierung durch das LAGeSo.

## **§ 6**

### **Dokumentation**

Das LAGeSo verpflichtet sich zur Vorlage einer Dokumentation zum 31. Dezember eines jeden Jahres gegenüber allen Vertragsparteien, der für den Bereich Soziales zuständigen Senatsverwaltung und den Mitgliedern des Steuerungs Ausschusses für folgende Daten:

- Angebote und Vermittlungen von Wohnungen nach Wohnungsunternehmen,
- beantragte, bewilligte und abgelehnte Forderungen im Rahmen der Schadensregulierung.

## **§ 7**

### **Steuerungsausschuss**

Der bereits für das Geschützte Marktsegment eingerichtete Steuerungsausschuss berät auch die grundsätzlichen Fragen zur Umsetzung dieses Vertrages. Die Einrichtung eines eigenen Steuerungsausschusses ist auf Antrag der Mehrheit der Wohnungsunternehmen oder des LAGeSo jederzeit möglich.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten, Übergangsregelungen, Kündigung**

1. Dieser Vertrag tritt am 01. Juli 2011 in Kraft und endet erstmalig zum 31. Dezember 2012. Er verlängert sich jeweils um zwei Jahre, wenn nicht die Mehrheit der Wohnungsunternehmen oder das LAGeSo sechs Monate vor Ablauf dieser Frist das Vertragsverhältnis kündigt.
2. Die Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen und ihrer Rechtsnachfolger führt zu keiner Beendigung des Vertrages. In diesem Fall verständigen sich die verbleibenden Vertragspartner innerhalb von sechs Monaten auf Vorschlag des bei dem Geschützten Marktsegment eingerichteten Steuerungsausschuss auf gegebenenfalls notwendige Vertragsanpassungen.
3. Mit der Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen erlischt deren Verpflichtung weitere Wohnungen anzubieten. Ihr Recht Schadensregulierungen zu beantragen, gilt dann nur noch für von ihnen auf Grund dieses Vertrages vermietete Wohnungen.
4. Andere Wohnungsunternehmen können diesem Vertrag beitreten, wenn sie sich verpflichten, jährlich eine bestimmte Anzahl an Wohnungen zur Verfügung zu stellen; Einzelheiten regelt das LAGeSo im Einvernehmen mit den weiteren Wohnungsunternehmen.
5. Freie Träger können in die Umsetzung des Vertrages mit eingebunden werden; Einzelheiten regelt das LAGeSo im Einvernehmen mit den weiteren Wohnungsunternehmen.

## **§ 9**

### **Gerichtsstand**

Für etwaige Klagen aus diesem Vertrag wird Berlin als Gerichtsstand vereinbart.