

Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ (GMS)

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft
(gem. Liste der unterschriebenen Wohnungsunternehmen)

vertreten durch ihre Geschäftsführenden bzw. Vorstände

- nachfolgend Wohnungsunternehmen genannt -

und das Land Berlin

vertreten durch die Senatsverwaltung für Soziales,

das Landesamt für Gesundheit und Soziales

- nachfolgend LAGeSo genannt -

sowie durch die Bezirksämter von Berlin, vertreten durch die Fachstellen der Sozialen Wohnhilfen

- nachfolgend Bezirke genannt -

schließen folgenden Vertrag

Präambel

Die Vertragspartner leisten mit diesem Vertrag einen gemeinsamen Beitrag zur Wohnraumversorgung von Personen und Haushalten die wohnungslos geworden oder von Wohnungslosigkeit unabwendbar bedroht sind.

Dieser Vertrag regelt die Bedingungen, unter denen im Rahmen des Geschützten Marktsegments Wohnungen angeboten, vermittelt und für Marktsegmentberechtigte dauerhaft gesichert, ferner mögliche Schadensfälle reguliert werden. Die Vertragspartner unterstützen den dauerhaften Wohnungserhalt durch geeignete Maßnahmen.

§ 1

Marktsegmentberechtigung

1. Die Bezirke können die Marktsegmentberechtigung an Personen erteilen,
 - die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können und

- für die sämtlichen sozialhilferechtlichen Möglichkeiten zum Erhalt des bestehenden Mietvertragsverhältnisses erfolglos ausgeschöpft worden sind oder
- deren Aufenthalt in ambulanten, stationären und sonstigen betreuenden Einrichtungen, sowie aus der Haft, beendet wird und denen dadurch die Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht;

oder

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

und

- Die Berechtigten müssen mindestens 1 Jahr lang ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Berlin haben sowie die jeweils gültige WBS-Berechtigung des Landes Berlin erfüllen.
2. Die Wohnungsvergabe in den Bezirken folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Vermeidung von Wohnungslosigkeit vor der Beseitigung bestehender Wohnungslosigkeit. Die Wohnungsvergabe erfolgt nur an Personen und Haushalte, für die eine positive sozialpädagogische Prognose erstellt und aktenkundig ist, mit dem Ziel einer eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung.

§ 2

Wohnungsangebote und Wohnungsvermittlung

1. Die Wohnungsunternehmen bieten jährlich mindestens
1.350 Wohnungen, davon
945 (70 %) Wohnungen an Einpersonenhaushalte,
405 (30 %) Wohnungen an Zwei- und Mehrpersonenhaushalte

an, die im Rahmen des Geschützten Marktsegmentes vermittelt werden.
Bei erhöhtem Bedarf im Mehrzimmerbereich werden Wohnungsangebote aus diesem Bereich nur nach Mietvertragsabschluss auf die Gesamtquote angerechnet.
2. Der konkrete Verpflichtungsumfang des einzelnen Wohnungsunternehmens ergibt sich aus der Anlage Quotenaufstellung zu diesem Vertrag.
3. Zwischen dem LAGeSo und privaten Wohnungsanbietern, kann für einzelne Wohnungsangebote eine gesonderte vertragliche Vereinbarung getroffen werden, um auch diesen einen Zugang zum GMS, insbesondere zur Schadensregulierung zu ermöglichen.
4. Die Wohnungsunternehmen bieten dem LAGeSo zum Bezug freie oder freiwerdende Wohnungen frühestens drei Monate vor Anmietung ausschließlich für die Wohnungsversorgung von Marktsegmentberechtigten an. Die Wohnungen müssen den einschlägigen sozialhilferechtlichen Bestimmungen im Land Berlin entsprechen (z.B. der AV-Wohnen in der jeweils gültigen Fassung). Die Wohnungen sind in einem gebrauchsfähigen Zustand, sollten Renovierungsarbeiten (Maler- und Tapezierarbeiten) notwendig sein, sind diese konkret anzugeben.
5. Das LAGeSo leitet eingehende Wohnungsangebote nach der Prüfung und Registrierung innerhalb von 2 Arbeitstagen an die Bezirke bzw. freien Träger weiter. Die Bezirke bzw. freien Träger benennen dem LAGeSo Personen/Haushalte mit der

Angabe einer zuständigen Person des antragsaufnehmenden Bezirkes (Herkunftsbezirk) möglichst innerhalb von 2 Arbeitstagen einen für den Wohnungsbezug infrage kommenden Berechtigten. Die Frist beginnt mit dem Zugang des Wohnungsangebotes.

6. Das LAGeSo leitet bis zu 4 Bewerberbenennungen unter Mitsendung der Bewerberverfahrensbestätigung unverzüglich an das wohnraumanbietende Wohnungsunternehmen weiter. Dieses Wohnungsunternehmen teilt dem LAGeSo zeitnah (in der Regel nach spätestens 7 Arbeitstagen) mit, ob die benannten Personen mit dem Wohnungsunternehmen in Kontakt getreten sind. Sollte die Kontaktaufnahme ausbleiben, werden dem Wohnungsunternehmen Alternativbenennungen übersandt.
7. Kommt innerhalb von 10 Arbeitstagen kein Mietvertrag oder eine verbindliche Reservierung mit den benannten Personen zustande, werden dem Wohnungsunternehmen durch das LAGeSo bis zu 4 weitere Marktsegmentbewerbende übermittelt. Dieses Verfahren kann insgesamt zwei Mal durchgeführt werden. Das Wohnungsunternehmen kann dem LAGeSo mitteilen, dass sich ein Vertrag in der Anbahnungsphase befindet und dadurch auf die Vermittlung weiterer Marktsegmentbewerbenden zu verzichten ist. Sofern in diesem Benennungsverfahren kein Mietvertrag aus vertretbaren Gründen des Wohnungsunternehmens mit einer benannten Person zustande kommt, wird diese auf die Verpflichtung der Wohnungsunternehmen angerechnet.
8. Ein mit einem Marktsegmentberechtigten abgeschlossener Mietvertrag wird dem LAGeSo unverzüglich von den Wohnungsunternehmen gemeldet, spätestens unter Einhaltung einer 10-Arbeitstagen-Frist. Dieses Wohnungsangebot wird sodann der Jahreserfüllungsquote angerechnet; maßgeblich für diese Anrechnung ist der Tag des Mietbeginns.
9. Das Wohnungsunternehmen hat auch die Möglichkeit ein Wohnungsangebot, außerhalb des Auswahlverfahrens, einem Marktsegmentbewerbenden zur Verfügung zu stellen und dieses dem LAGeSo zu übermitteln. Nach der Prüfung sowie Registrierung leitet das LAGeSo dieses an das zuständige Bezirksamt weiter. Nach Eingang der Bewerberbenennung erhält das wohnraumanbietende Wohnungsunternehmen diese Unterlagen unter Mitsendung der Bewerberverfahrensbestätigung. Das Wohnungsunternehmen sendet diese unverzüglich, spätestens unter Einhaltung einer 10-Arbeitstagen-Frist nach Zugang, zurück. Sollte kein Mietvertrag mit der marktsegmentberechtigten Person (Haushalt) zustande kommen, wird das Wohnungsangebot auf dem Alternativweg an eine andere Person/Haushalt oder die Wohnung zur Vermittlung durch das LAGeSo an alle Bezirke angeboten.
10. Für die Durchführung von Schönheitsreparaturen gelten die mietvertraglichen Bestimmungen.
11. 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.
12. 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.

§ 3

Wohnraumsicherung

1. 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 dem zuständigen Bezirk bzw. freien Träger dies schriftlich mitzuteilen.
2. 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. Das Wohnungsunternehmen stimmt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Ausgleich der Mietrückstände zu, ausgenommen die Beendigung des Mietverhältnisses ist aufgrund schweren Fehlverhaltens der Mietperson (z.B. erhebliche Beschädigung der Mietsache, schwere Störung des Hausfriedens) begründet. Der Bezirk bzw. freie Träger informiert das Wohnungsunternehmen zeitnah über die ergriffenen Maßnahmen und deren Ergebnis. Auf Nachfrage ist dies auch, insbesondere in Bezug auf die Schadensregulierung dem LAGeSo vorzuweisen.

§ 4

Schadensregulierung

1. Soweit die Mietperson einem Wohnungsunternehmen einen Vermögensschaden zugefügt hat, ohne dass dieser ausgeglichen worden ist, kann dieser von dem LAGeSo aus dem Sicherungsfonds nach Maßgabe der Voraussetzungen in Höhe der jeweiligen jährlichen Bruttowarmmiete zum Zeitpunkt des Wohnungsangebotes bzw. des Mietvertragsabschlusses erstattet werden.
2. Bei privaten Wohnungsanbietern, mit denen eine gesonderte vertragliche Vereinbarung für sporadische Wohnungsangebote getroffen wurde, kann von der hier vereinbarten Schadensregulierung abgewichen werden.
3. Eine Schadensregulierung kann ebenfalls bei Eigenkündigung der Mietperson sowie dessen Tod eintreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Wohnungsunternehmens gegen die Mietperson bleiben davon unberührt.
4. Voraussetzungen für eine Schadensregulierung sind
 - Antragsstellung innerhalb von 5 Jahren nach Mietbeginn und
 - die Einhaltung der Maßnahmen zur Wohnraumsicherung gemäß §3 und
 - das Mietverhältnis ist beendet und die Wohnung befindet sich wieder im Besitz des WohnungsanbietendenDie entsprechenden Nachweise sind vollständig einzureichen.
5. Das LAGeSo teilt dem Wohnungsunternehmen sowie dem zuständigen Bezirk das Ergebnis der Prüfung über den Antrag auf Schadensregulierung bis zum 31.12. des laufenden Jahres mit.
6. Im Rahmen der Haushaltsanmeldungen beantragt das LAGeSo die Sicherung der Schadensregulierung. Der Sicherungsfonds umfasst derzeit 118.000 EUR und ist vom Land Berlin finanziert. Zum 1. Dezember eines jeden Jahres stellt das LAGeSo die pauschalen Abgeltungen für alle Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungsanbieter fest und erstattet diese im Rahmen des vorhandenen

Mittelvolumens innerhalb von einem Monat. Sollte in einem Haushaltsjahr die Summe der bewilligten Schadensregulierungen die vorhandenen Mittel des Sicherungsfonds überschreiten, erhalten die Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungsanbieter nur eine verringerte Erstattung entsprechend ihres prozentualen Anteils der bewilligten Gesamtsumme der Schadensregulierung. Je nach Ausschöpfung kann dieser Vertrag im Hinblick auf die Höhe des Sicherungsfonds für die Folgejahre angepasst werden.

§ 5

Dokumentation

1. Das LAGeSo übersendet den Wohnungsunternehmen die monatlichen Angebotsstände und verpflichtet sich zur Vorlage einer halbjährlichen Dokumentation jeweils zum 1. Mai und 1. November gegenüber allen Vertragsparteien. Die halbjährliche Dokumentation umfasst:
 - Angebote und Vermittlungen von Wohnungen nach Wohnungsunternehmen,
 - Dokumentation von Herkunfts- und Zuzugsbezirken der Marktsegmentbewerbenden
 - Beantragte und bewilligte Forderungen im Rahmen der Schadensregulierung

§ 6

Steuerungsausschuss

1. Für die Begleitung der Durchführung des Vertrages wird ein Steuerungsausschuss eingerichtet. Mitglieder des Steuerungsausschusses sind die Unterzeichnenden.

Stimmberechtigt sind

- eine vertretende Person der zuständigen Senatsverwaltung für Soziales,
- sechs Vertretende der städtischen Wohnungsunternehmen,
- eine vertretende Person der privaten Wohnungsunternehmen
- eine vertretende Person des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,
- sechs Vertretende der Bezirke,
- eine vertretende Person des LAGeSo,
- eine vertretende Person für den Bereich Wohnen der zuständigen Senatsverwaltung und
- eine vertretende Person der LIGA der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege in Berlin.

Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der vorsitzenden Person.

2. Der Steuerungsausschuss berät grundsätzliche Fragen der Vertragsumsetzung und kann diesbezügliche Empfehlungen gegenüber den Vertragspartnern aussprechen.
3. Der Vorsitz wechselt jährlich zwischen der vertretenden Person des BBU und der LIGA.
4. Der Steuerungsausschuss tagt mindestens einmal jährlich. Es gilt die als Anlage beigefügte Geschäftsordnung, die durch Beschluss des Steuerungsausschusses mit einfacher Mehrheit angepasst werden kann.

§ 7

Geschäftsführung

Die zuständige Senatsverwaltung für Soziales überträgt dem LAGeSo die Geschäftsführung. Die einzelnen Aufgaben der geschäftsführenden Stelle ergeben sich aus der Geschäftsordnung des Steuerungsausschusses Nr. 5.

§ 8

Inkrafttreten, Übergangsregelungen, Kündigung

1. Dieser Vertrag ersetzt den am 1. November 2003 geschlossenen Kooperationsvertrag, er tritt am 01.08.2021 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 das LAGeSo sechs Monate vor Ablauf dieser Frist das Vertragsverhältnis kündigen.
2. Die Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen oder einzelner Bezirke führt zu keiner Beendigung des Vertrages. In diesem Fall verständigen sich die verbleibenden Vertragspartner innerhalb von 12 Monaten auf Vorschlag des Steuerungsausschusses auf gegebenenfalls notwendige Vertragsanpassungen.

Mit der Kündigung einzelner Wohnungsunternehmen erlischt die Verpflichtung weitere Wohnungen anzubieten und das Recht Schadensregulierungen zu beantragen.

3. Unbeschadet der Regelung von § 2 Absatz 2 dieses Vertrages können auch weitere Wohnungsunternehmen diesem Vertrag mit einem festen jährlichen Wohnungskontingent mit allen Rechten und Pflichten der beteiligten Wohnungsunternehmen beitreten. Weitere Einzelheiten regelt im Bedarfsfalle der Steuerungsausschuss.
4. Freie Träger können in die Umsetzung dieses Vertrages mit eingebunden werden. Einzelheiten regelt das LAGeSo.

§ 9

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung

1. ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein,
2. auf andere Weise ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig werden,
3. weist diese Vereinbarung Lücken auf,

so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung davon unberührt und gültig bleiben.

Unwirksame Bestimmungen oder sich zeigende Vertragslücken sind durch sinnentsprechende Bestimmungen zu ersetzen, die der angestrebten wirtschaftlichen Regelung am nächsten kommen.

Die Vereinbarung tritt mit der Unterzeichnung durch die Wohnungsunternehmen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin in Kraft. Gerichtsstand ist Berlin.

Die unterschreibenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind:

degewo AG

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

Deutsche Wohnen SE

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

GESOBAU AG

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

Vonovia SE

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

Das Land Berlin vertreten durch:

die Bezirksämter von Berlin, vertreten durch die Fachstellen der Sozialen Wohnhilfen:

BA Friedrichshain- Kreuzberg

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Marzahn- Hellersdorf

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Mitte

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Reinickendorf

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Lichtenberg

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Pankow

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Treptow- Köpenick

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Tempelhof- Schöneberg

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Neukölln

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Steglitz- Zehlendorf

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Charlottenburg- Wilmersdorf

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

BA Spandau

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

die Senatsverwaltung für Soziales

Datum

Name/Funktion

Unterschrift

das Landesamt für Gesundheit und Soziales

Datum

Name/Funktion

Unterschrift