

Diskussionsvorschlag für ein Dringlichkeits- und Nachteilsmodell bei der Vergabe freier Wohnungen der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e.V.
und Immanuel Beratung Spandau

30.03.2022

Jürgen Kroggel und Nils Wohltmann
(Immanuel Beratung Spandau)

Dringlichkeits- und Nachteilsmodell: Übersicht

I. Problemskizze

- 1) Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt
- 2) Wohnungsbestand und Sozialer Wohnungsbau
- 3) bisheriges Vergabeverfahren der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1): Allgemeines

- 1) Probleme aus der Beratungspraxis
- 2) Säulen des Modells & Soll Zustand
- 3) Wartelistenmodell & separate Wohnungsbestände für spezifische Zielgruppen
- 4) Punktevergabesystem nach Dringlichkeit und Nachteilsausgleich (Ampelsystem)

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2): Details der Punktevergabe

- 1) rote und gelbe Dringlichkeitsgründe
- 2) grüne Nachteilsausgleiche
- 3) Einkommenskriterium: Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG
- 4) Rechenbeispiele der Punktevergabe

IV. Nächste mögliche Planungsschritte

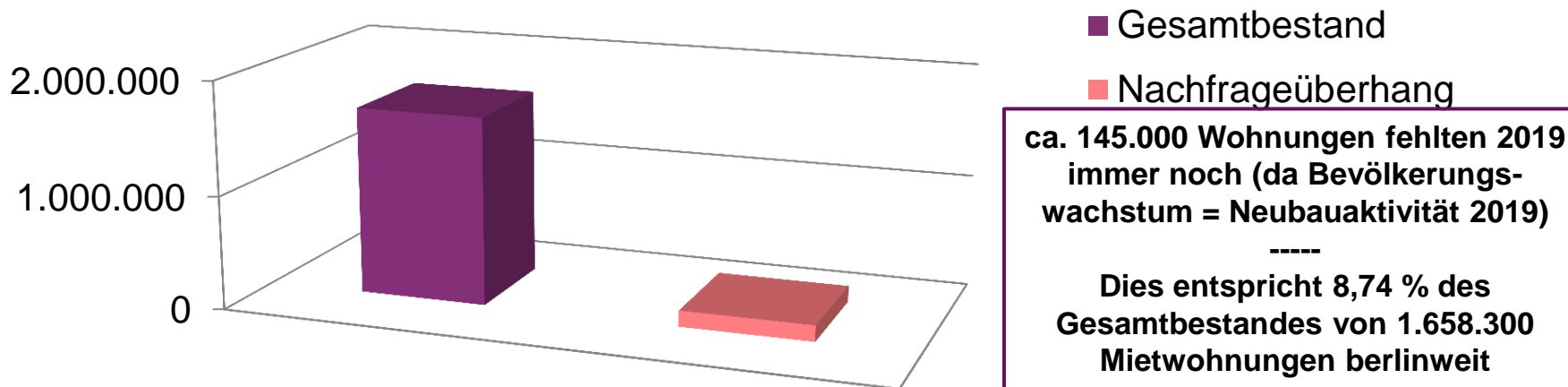
I. **Problemskizze**

1) Versorgungsengpässe auf dem Berliner
Wohnungsmarkt

I. Problemskizze

1) Versorgungslücken auf dem Berliner Wohnungsmarkt I

Vergleich Gesamtbestand aller Mietwohnungen Berlins mit dem Nachfrageüberhang 2019 (IBB Wohnungsmarktbericht 2020)



Neubauaktivität Berlin 2019: 18.999 fertiggestellte Wohnungen (Höchstwert seit 1997)

Neubauaktivität Berlin 2020: 16.300 fertiggestellte Wohnungen

Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen 2020: 19.400 Wohnungen (rbb)

Bevölkerungszuwachs Berlins 2019: 24.665 Neubürger*innen (2020: 5.403 weniger Bürger*innen)

I. Problemskizze

1) Versorgungsengpässe auf dem Berliner Wohnungsmarkt II

53% 1-Personenhaushalte & 23% 2-Personenhaushalte (zusammen 81%):
Bevölkerungszuwachs und Umwandlung in Eigentumswohnungen
wird durch Neubau geradeso ausgeglichen.

Der Neubau von Wohnungen löst derzeit nicht das Problem,
dass Wohnungssuchende keine Wohnung finden.
Es gibt also ein **Vergabeproblem und es stellen sich **Gerechtigkeitsfragen****

Laut aktueller Datenanalyse von immoscout24 (vom 31.1.2021)
137 Bewerber*innen
je beworbener/ ausgeschriebener freier Wohnung über ihr Portal
(doppelt so viel wie in anderen deutschen Großstädten)

Angebotsmieten lagen 2021 bei 10,55 € pro Quadratmeter (rbb),
im Innenstadtbereich bei über 13 € / m²

Wer erhält den Zuschlag?
Wie würden Sie entscheiden, wenn Sie Vermieter*in wären?

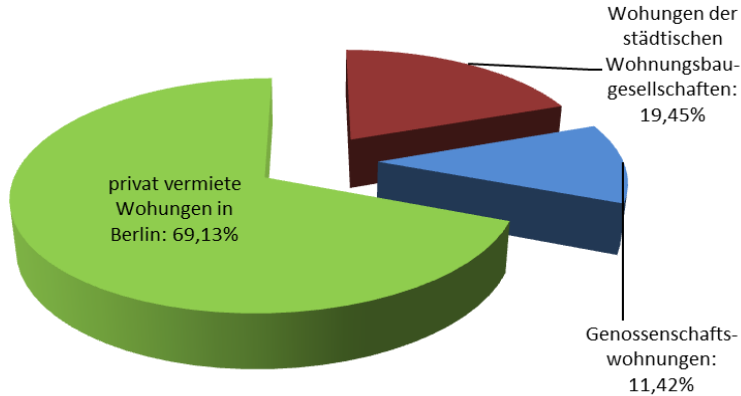
I. **Problemskizze**

2) Wohnungsbestand und Sozialer
Wohnungsbau

I. Problemskizze

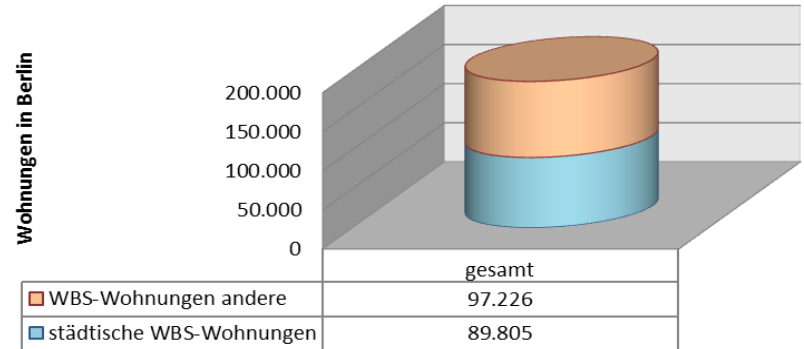
2) Wohnungsbestand und Sozialer Wohnungsbau I

**Anteil der städtischen Wohnungsbau-
gesellschaften am Gesamtmietwohnbestand:**



**WBS-Wohnungen in Berlin 2019 gesamt: 187.031
(entspricht 11,28 % des Gesamtmietbestandes)**

Anteil der städtischen WBS-Wohnung



I. Problemskizze

2) Wohnungsbestand und Sozialer Wohnungsbau II

WBS-Wohnungen können selbst mittelfristig keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt schaffen, zumal der Bestand rapide sinkt:

- **bis Ende 2023 fallen über 70.000 WBS-Wohnungen in Ost-Berlin weg**
- **Senatsverwaltung versucht durch Neubauaktivität Bestand auf 100.000 WBS-Wohnungen langfristig zu halten**
- **Bestand an WBS-Wohnungen wird sich von 2018 bis 2024 halbieren**

WBS-Neubauaktivität 2019:

87,2 % aller WBS-Neubauten sind durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet worden

Neubau von WBS-Wohnungen für einkommensarme Haushalte ist fast ausschließlich in kommunaler Hand:

Eine Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt für die Mieter*innen mit geringem Einkommen ist erst zu erwarten,

wenn 30 % bis 35 % des Wohnungsmarkts für diese Gruppe zur Verfügung steht

I. **Problemskizze**

3) bisheriges Vergabeverfahren der
städtischen Wohnungsbaugesellschaften

I. Problemskizze

3) bisheriges Vergabeverfahren I

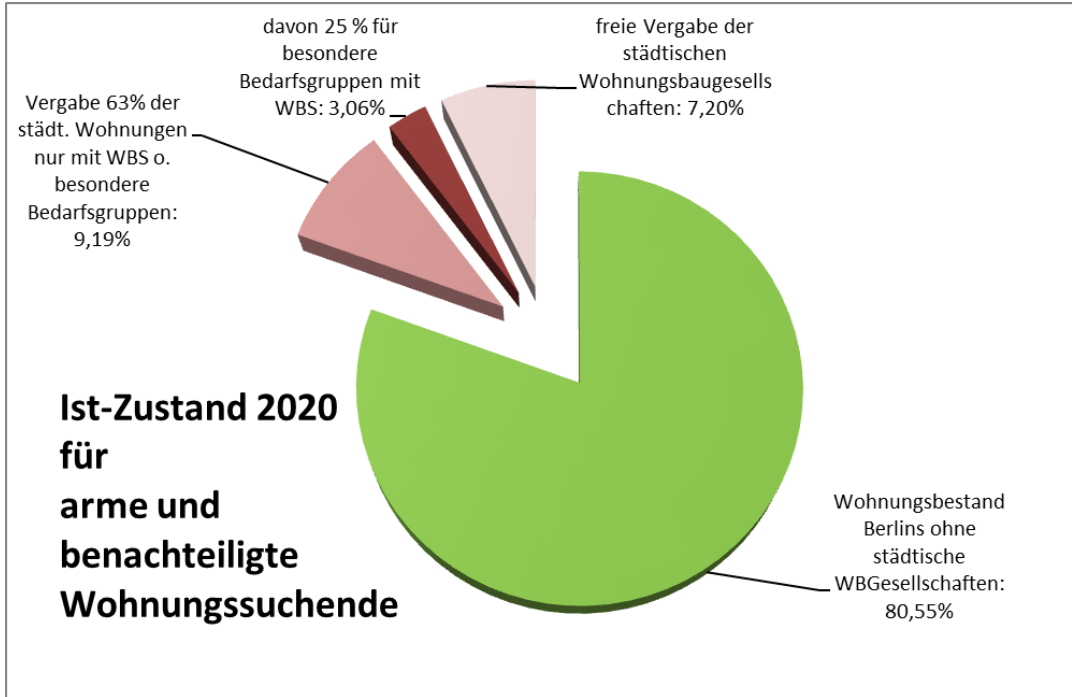
Grundlage des bisherigen Vergabeverfahrens:

- Abschnitt 4.1 der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie
- Ergänzung der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins
 - **63 % der frei werdenden Wohnungen sollen an Mietinteressent*innen mit WBS vergeben werden**
 - **innerhalb der 63 % sollen 25 % besonderen Bedarfsgruppen vorbehalten werden**
(Transferleistungsbeziehende, wohnungslose Menschen, Menschen mit Fluchthintergrund, Menschen im betreuten Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen)

Bezieher*innen von SGB II und SGB XII Leistungen, Studierende, Menschen in Wohnungsnotfällen, Menschen mit Fluchthintergrund und Personen aus betreuten Wohnformen konkurrieren also um 3,06 % der frei werdenden Mietwohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarktes

I. Problemskizze

3) bisheriges Vergabeverfahren II



Es fehlen differenzierte Kriterien nach Dringlichkeit des Wohnraumbedarfs und nach dem Grad der Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt, um eine gerechte Vergabe der knappen Mietwohnungen zu gewährleisten.

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1): Allgemeines

1) Probleme aus der Beratungspraxis

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

1) Probleme aus der Beratungspraxis

Städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben Wohnungen nach einem transparenten Verfahren:

- Transparenz bedeutet hier: Alle freien Wohnungen werden auf der Homepage der städtischen Wohnungsbaugesellschaften veröffentlicht
- Mietinteressent*innen müssen ihre Bewerbungsunterlagen einreichen und sich offiziell bewerben
- Objektverwaltung entscheidet über die Vergabe und muss dabei lediglich die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ einhalten (63 % Regel und 25 % Regel)
- Kriterien der Auswahl der Objektverwaltung sind für Außenstehende nicht nachvollziehbar

Berichte von Ratsuchenden in der Beratung:

- „50 Bewerbungen auf Wohnungen waren alle nicht erfolgreich - warum bekomme ich keine Wohnung?“
- „Nachbar hat bereits bei der 5. Bewerbung die Zusage bekommen“
- falsche Gerüchte im Umlauf: „Geflüchtete müssen Wohnungen bekommen, deswegen bekommen andere keine Wohnungen mehr“

Gefährdung des sozialen Friedens in Berlin durch solche Wahrnehmungen!

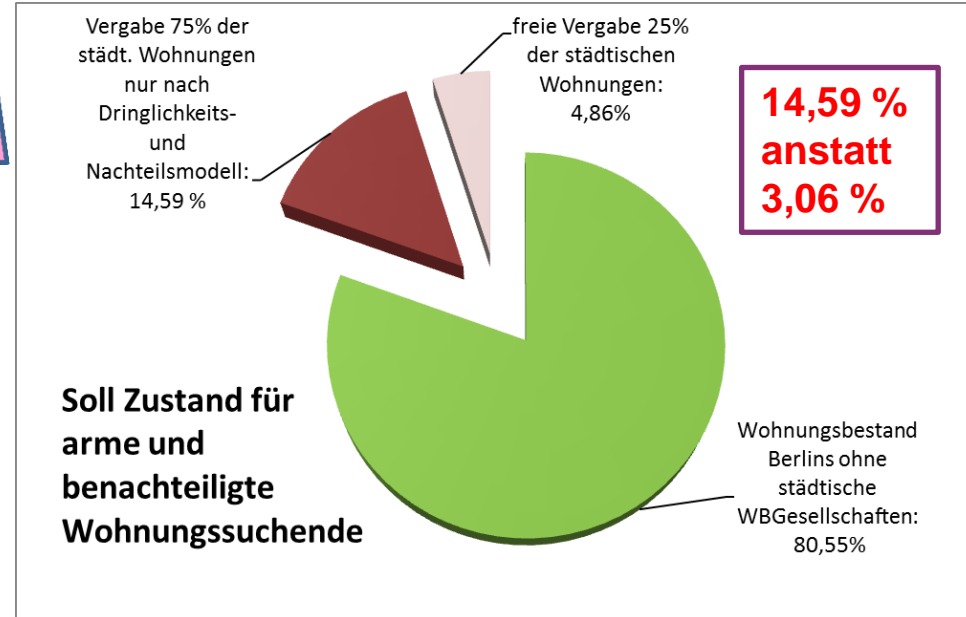
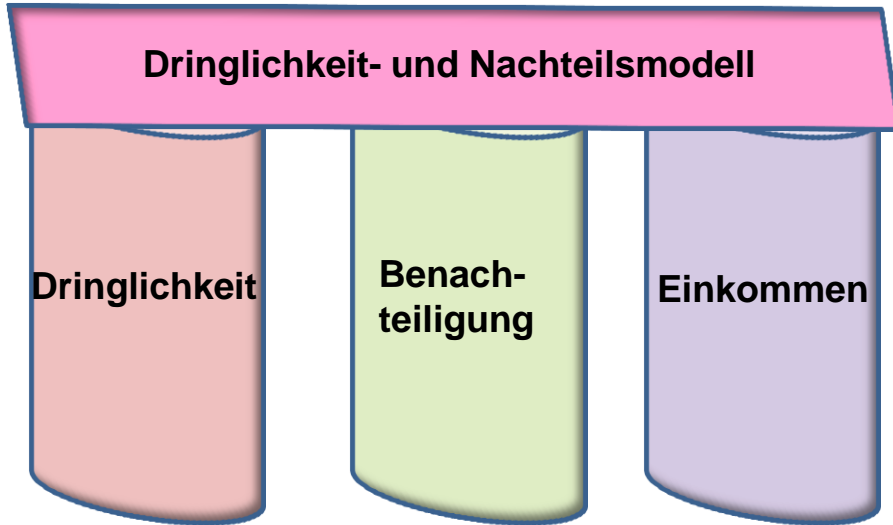
II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell

(Teil 1): Allgemeines

2) Säulen des Modells & Soll Zustand

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

2) Säulen des Modells & Soll Zustand



II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

2) Säulen des Modells & Soll Zustand

Überlegungen dazu:

- Vergabe nach Dringlichkeit nicht allein einkommensabhängig
→ Wohnungsnotlagen können jede*n treffen
- auf dem Wohnungsmarkt sollen benachteiligte Personen größere Chancen bekommen, eine Wohnung zu erhalten
- benachteiligte Personen haben fast immer weniger zum Leben
→ nur bei gleicher Dringlichkeit und Benachteiligung entscheidet das Kriterium Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG

Ziel: 33 % aller freien Wohnungen werden nach diesem Modell vergeben

- im 1. Schritt realisiert über Vereinbarungen mit den städt. Wohnungsbaugesellschaften
- im 2. Schritt mit weiteren privaten Vermieter*innen

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1): Allgemeines

3) Wartelistenmodell & separate

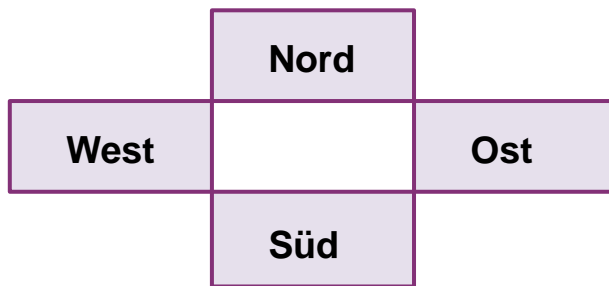
Wohnungsbestände für spezifische Zielgruppen

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

3) Wartelistenmodell & separate Wohnungsbestände

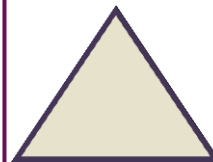
Wartelistenmodell:

- Einrichtung von vier Wartelisten für Berlin:

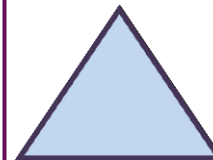


- **Einrichtung von vier Anlauf- und Prüfstellen in Berlin (evtl. nichts Neues)**
- EDV-basiertes System (auch online bedienbar)
- Vergabe der Wohnungen nach Punkten im Ampelsystem
- Angabe von Wunschgebiet (Arbeit, Kinder usw.)
- Ablehnung von Angeboten durch Mietinteressent*innen mit anerkannten Gründen möglich

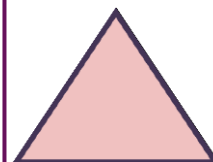
Einrichtung von separaten Wartelisten für folgende Personenkreise:



Wohnungen für Studierende:
ca. 20.000 Wohnungen



Barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderung:
ca. 20.000 Wohnungen



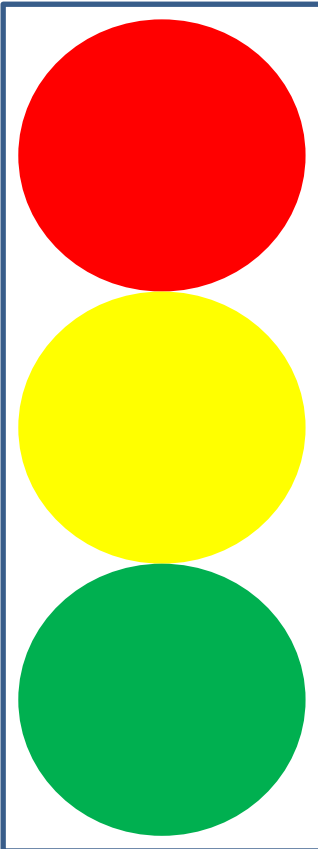
Wohnungen für Personen mit sozialpädagogischem Unterstützungsbedarf:
ca. 20.000 Wohnungen

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1): Allgemeines

4) Punktevergabesystem nach Dringlichkeit
und Nachteilsausgleich (Ampelsystem)

II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

4) Punktevergabe nach Ampelsystem

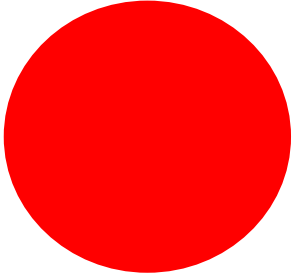
	max. 120 Punkte möglich	
	Rote Dringlichkeitsgründe: 40 Punkte (max. 1 x 40 Punkte = 40 Punkte)	WBS-Punkte: + 10 Punkte bei Einkommen unterhalb der Einkommens- grenze nach § 9 Abs. 2 WoFG
	Gelbe Dringlichkeitsgründe: 20 Punkte (max. 2 x 20 Punkte = 40 Punkte)	
Nachteilsgründe: 10 Punkte (max. 3 x 10 Punkte = 30 Punkte)		

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2): Details der Punktevergabe

1) rote und gelbe Dringlichkeitsgründe

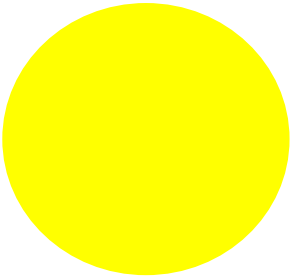
III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

1) rote und gelbe Dringlichkeitsgründe



Rote Dringlichkeitsgründe: 40 Punkte (max. 1 x 40 Punkte = 40 Punkte)

- Wohnungslosigkeit/ verdeckte Wohnungslosigkeit/ Brand
- Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung
- Frauen in Frauenhäusern oder in akuten Gewaltsituationen (mit und ohne Kinder)
- Junge Volljährige im Übergang aus Jugendhilfeeinrichtung
- Unbewohnbarkeit der Wohnung (zu definieren nach § 6 WoAufG Bln)
- Überbelegung (zu definieren nach § 7 Abs.1 WoAufG Bln, bezogen nur auf die benutzten Wohnräume), ungeb. Kinder zählen ab 13. Schwangerschaftswoche
- Menschen mit Fluchthintergrund in Unterkünften mit verfestigtem Aufenthalt in Berlin



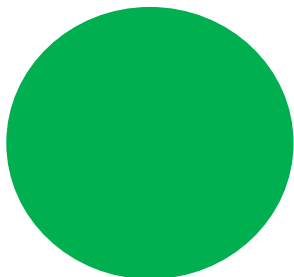
Gelbe Dringlichkeitsgründe: 20 Punkte (max. 2 x 20 Punkte = 40 Punkte)

- Überbelegung (zu definieren nach § 7 Abs.1 WoAufG Bln, bezogen nur auf die benutzten Wohnräume) +20% ohne Kumulation), ungeb. Kinder zählen ab 13. Schwangerschaftswoche
- Menschen mit Schwerbehinderung (ab GdB 80%)
- Pflegebedürftige Personen (ab Pflegegrad 2)
- (absehbare) Entlassung aus stationärer Einrichtung / auch JVA
- Gesundheitsschädigendes Wohnumfeld (z.B. Schimmelbefall oder Asbest)
- Mietinteressent*innen ohne Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Junge Volljährige mit schwerwiegenden sozialen Konflikten im Elternhaus
- Haushalte mit minderjährigen Kindern, die einen roten Dringlichkeitspunkt haben (mit Ausnahme der Überbelegung)
- Wechsel-Wohnungsfälle (von groß auf klein)

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2): Details der Punktevergabe 2) grüne Nachteilsausgleiche

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

2) grüne Nachteilsausgleiche



Nachteilsgründe: 10 Punkte (max. 3 x 10 Punkte = 30 Punkte)

- Alleinerziehung
- Auszubildende
- Schwangerschaft / Familienzuwachs (Patchworkfamilie, Umgangsrecht)
- Familien mit Kindern, ab 3 Kindern
- unangemessene Miete nach SGB II / SGB XII
- Wartedauer auf der Warteliste je 6 Monate
- Menschen mit Schwerbehinderung (ab GdB 50% - 80%)
- Chronisch Kranke / Personen mit Reha-Status
- alte Menschen ab 70 Jahre
- Trennung / Scheidung
- nicht ausreichende Deutschkenntnisse
- Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)
- Psychisch erkrankte Personen
- Menschen mit Suchterkrankung
- Überschuldete Personen ohne Mietschulden
- Menschen mit transgender/divers Identität

III. **Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2): Details der Punktevergabe**

3) Einkommenskriterium: Einkommensgrenze
nach § 9 Abs. 2 WoFG

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

3) Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG

**WBS-Punkte:
+ 10 Punkte**

**bei Einkommen
unterhalb der
Einkommens-
grenze nach
§ 9 Abs. 2 WoFG**

Berechnung der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG

Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG

- 12.000 Euro pro Jahr bei 1-Personen-Haushalt
- 18.000 Euro pro Jahr bei 2-Personen-Haushalt
- zusätzlich 4.100 pro Jahr für jedes weitere Haushaltsmitglied
- 500 Euro pro Jahr extra für jedes Haushaltsmitglied, das ein Kind ist

Beispiel: Alleinerziehende mit drei Kindern

18.000 Euro + 2 x 4.100 Euro + 3 x 500 Euro = 27.700 Euro Einkommensgrenze

Ermittlung des Jahreseinkommens nach den §§ 20 bis 24 WoFG:

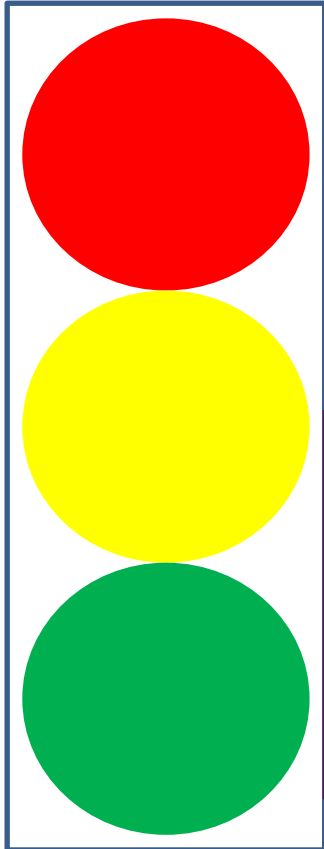
- Bruttolohn / Gewinn / sonstiges Einkommen*
- *10 % bei Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen*
 - *10 % bei Rentenversicherungsbeiträgen*
 - *10 % bei Steuerzahlungen*
 - *Freibeträge nach § 24 Wohnraumförderungsgesetz
(Menschen mit Behinderung, junge Ehepaare, Kinder von
Alleinerziehenden, Unterhaltsverpflichtungen)*
- = *anrechenbares Einkommen***

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2): Details der Punktevergabe

4) Rechenbeispiele der Punktevergabe

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

4) Rechenbeispiel 1



Eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern und Einkommen knapp über WBS-Grenze, die sich aufgrund häuslicher Gewalt getrennt hat:

Frauen in Frauenhäusern oder in akuten Gewaltsituationen	40 Punkte
Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte
Alleinerziehung	10 Punkte
Trennung / Scheidung	10 Punkte

Gesamtpunkte: **80 Punkte**

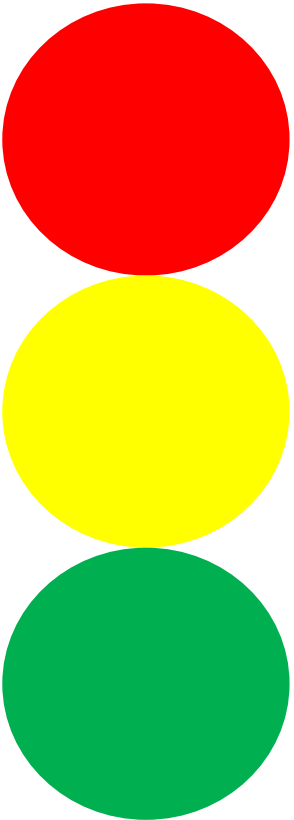
Verliert die Alleinerziehende aufgrund der hohen Belastung ihre Arbeit, steigt die Punktezahl entsprechend der Notlage:

Frauen in Frauenhäusern oder in akuten Gewaltsituationen	40 Punkte
Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte
Alleinerziehung	10 Punkte
Trennung / Scheidung	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: **90 Punkte**

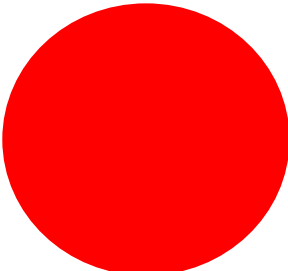
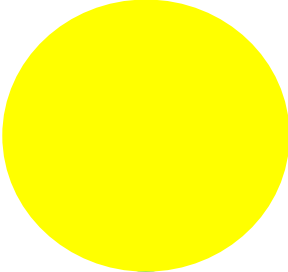
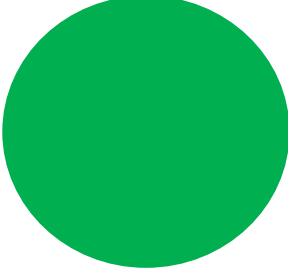
III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

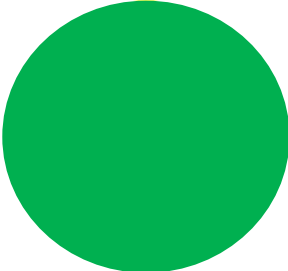

4) Rechenbeispiel 2

	<p>Eine alleinerziehende Frau mit einem Kind unter 15 Jahren, einem Berufsabschluss, negativen SCHUFA-Einträgen und Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG. Sie berichtet von Rassismuserfahrungen aufgrund ihrer Hautfarbe:</p>												
	<table> <tr> <td>Alleinerziehung</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>überschuldete Personen ohne Mietschulden</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>WBS nach Bundeskriterien</td> <td>10 Punkte</td> </tr> </table>	Alleinerziehung	10 Punkte	Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte	überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte				
	Alleinerziehung	10 Punkte											
Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte												
überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte												
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte												
<p>-----</p> <p>Gesamtpunkte: 40 Punkte</p>													
	<p>Verliert die Alleinerziehende ihre Wohnung (z.B. durch Kündigung eines Untermietvertrags seitens des Vermieters), dann verschärft sich die Notlage und die Punktezahl steigt entsprechend:</p>												
	<table> <tr> <td>Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung</td> <td>40 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund</td> <td>20 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Alleinerziehung</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>überschuldete Personen ohne Mietschulden</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>WBS nach Bundeskriterien</td> <td>10 Punkte</td> </tr> </table>	Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung	40 Punkte	Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte	Alleinerziehung	10 Punkte	Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte	überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte
Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung	40 Punkte												
Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte												
Alleinerziehung	10 Punkte												
Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte												
überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte												
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte												
	<p>-----</p> <p>Gesamtpunkte: 100 Punkte</p>												

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

4) Rechenbeispiel 3

	Eine syrische Familie mit drei Kindern (5 Personen, 1 Kind unter 6 Jahren, 2 Kinder über 6 Jahre) lebt derzeit in einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m ² . Die Fläche der Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) beträgt lediglich 45 m ² . Die Familie hat kein Einkommen über der WBS-Grenze. Die Eltern sprechen wenig deutsch.	
	Überbelegung + 20 % ($42 \text{ m}^2 + 20 \% = 50,4 \text{ m}^2$)	20 Punkte
	Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte
	nicht ausreichende Deutschkenntnisse	10 Punkte
	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

	Gesamtpunkte:	50 Punkte
Nun wird die Mutter der Kinder erneut schwanger und ist in der 16. Schwangerschaftswoche. Die beengten Wohnverhältnisse steigern die Not.		
	Überbelegung ($4 \times 9 \text{ m}^2 + 2 \times 6 \text{ m}^2 = 48 \text{ m}^2$)	40 Punkte
	Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte
	Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte
	nicht ausreichende Deutschkenntnisse	10 Punkte
	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

	Gesamtpunkte:	90 Punkte

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**In besten Händen,
dem Leben zuliebe.**