

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

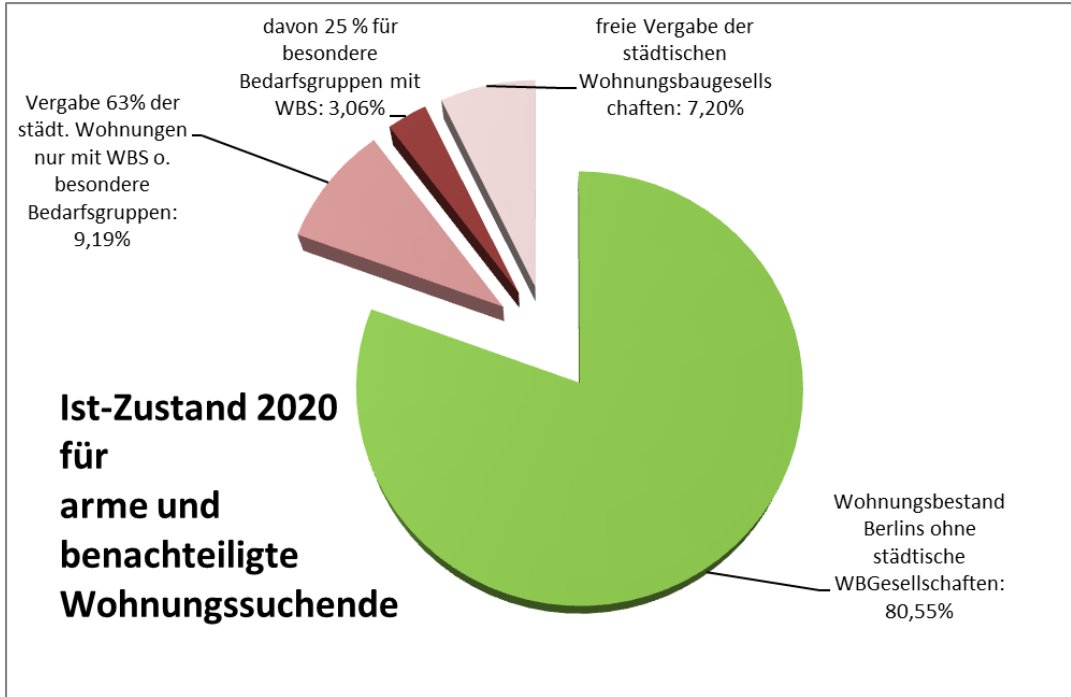
Diakonisches Werk Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz e.V.
und Immanuel Beratung Spandau

03.06.2021

Jürgen Kroggel und Nils Wohltmann
(Immanuel Beratung Spandau)

I. Problemskizze

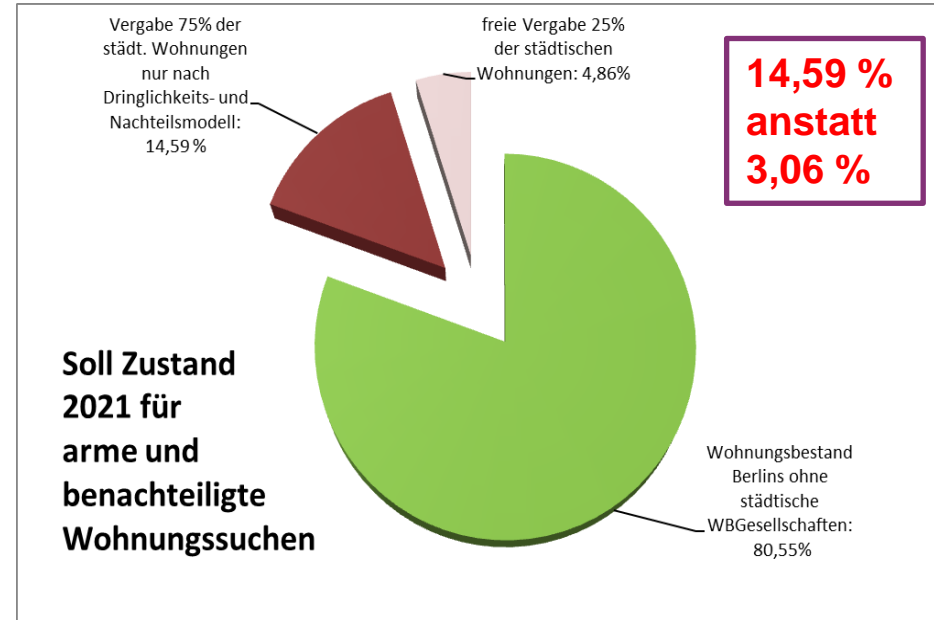
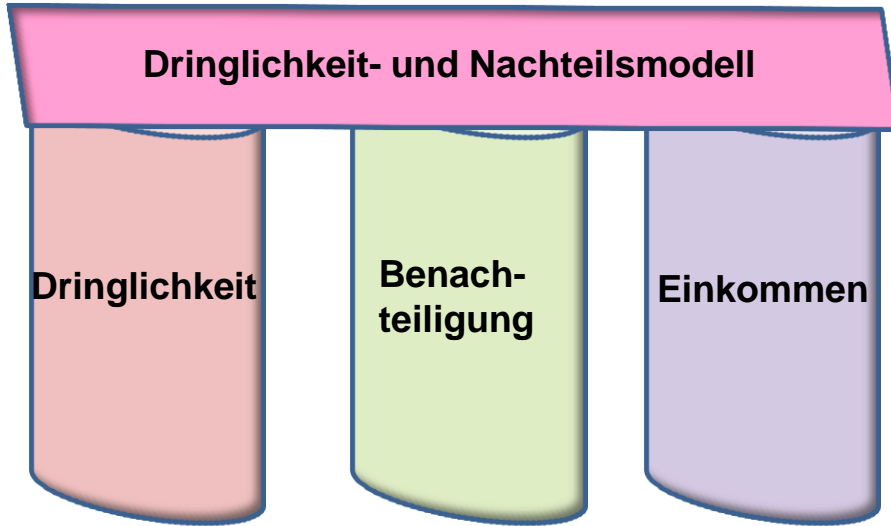
3) bisheriges Vergabeverfahren II



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)

2) Säulen des Modells & Soll Zustand

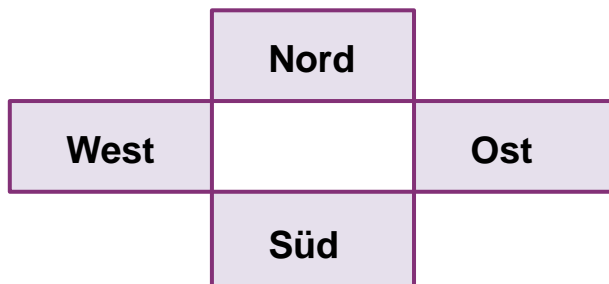


II. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 1)

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

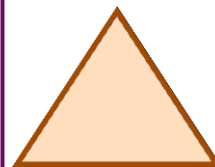
Einrichtung von separaten Wartelisten für folgende Personenkreise:



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)

4) Punktevergabe nach Ampelsystem

max. 120 Punkte möglich

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

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

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

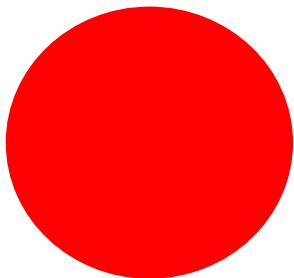
WBS-Punkte:

+ 10 Punkte

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

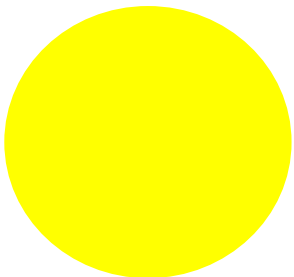
III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

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

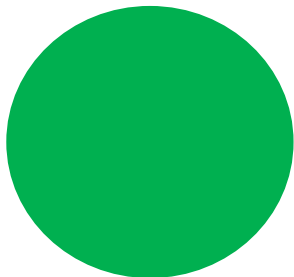


Gelbe Dringlichkeitsgründe: 20 Punkte (max. 2 x 20 Punkte = 40 Punkte)

- 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)

2) grüne Nachteilsausgleiche

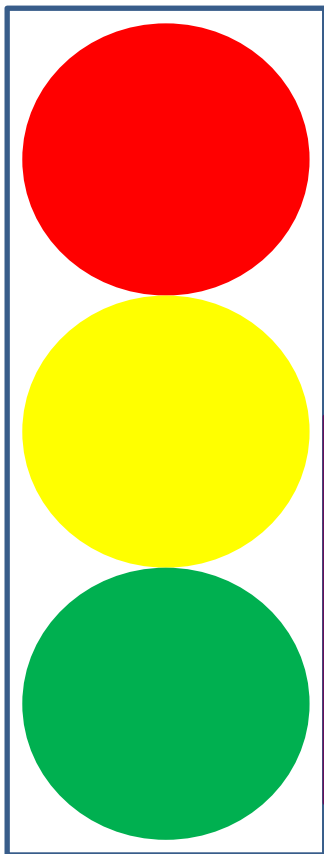


Nachteilsgründe: 10 Punkte (max. 3 x 10 Punkte = 30 Punkte)

- 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)

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

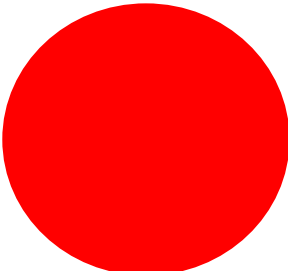
Verliert die Alleinerziehende aufgrund der hohen Belastung ihre Arbeit , steigt die Punktezahl entsprechend der Notlage:

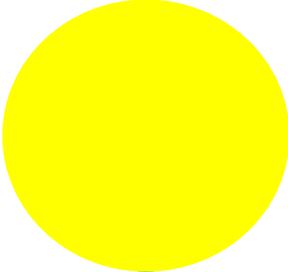
Frauen in Frauenhäusern oder in akuten Gewaltsituationen	40 Punkte
Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund	20 Punkte
Alleinerziehung	10 Punkte
Trennung / Scheidung	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: 90 Punkte

III. Dringlichkeits- und Nachteilsmodell (Teil 2)

4) Rechenbeispiel 3

	<p>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 m². Die Fläche der Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur) beträgt lediglich 45 m². Die Familie hat kein Einkommen über der WBS-Grenze. Die Eltern sprechen wenig deutsch.</p>													
	<table> <tr> <td>Überbelegung + 20 % ($42 \text{ m}^2 + 20 \% = 50,4 \text{ m}^2$)</td> <td>20 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Schlechte Deutschkenntnisse</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>WBS nach Bundeskriterien</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td colspan="2">-----</td> </tr> <tr> <td>Gesamtpunkte:</td> <td>50 Punkte</td> </tr> </table>	Überbelegung + 20 % ($42 \text{ m}^2 + 20 \% = 50,4 \text{ m}^2$)	20 Punkte	Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)	10 Punkte	Schlechte Deutschkenntnisse	10 Punkte	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte	-----		Gesamtpunkte:	50 Punkte	
Überbelegung + 20 % ($42 \text{ m}^2 + 20 \% = 50,4 \text{ m}^2$)	20 Punkte													
Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)	10 Punkte													
Schlechte Deutschkenntnisse	10 Punkte													
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte													

Gesamtpunkte:	50 Punkte													
	<p>Nun wird die Mutter der Kinder erneut schwanger und ist in der 16. Schwangerschaftswoche. Die beengten Wohnverhältnisse steigern die Not.</p>													
	<table> <tr> <td>Überbelegung ($4 \times 9 \text{ m}^2 + 2 \times 6 \text{ m}^2 = 48 \text{ m}^2$)</td> <td>40 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Familie mit Kindern mit roten Dringlichkeitsgrund</td> <td>20 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Nicht ausreichende Deutschkenntnisse</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>WBS nach Bundeskriterien</td> <td>10 Punkte</td> </tr> <tr> <td colspan="2">-----</td> </tr> <tr> <td>Gesamtpunkte:</td> <td>90 Punkte</td> </tr> </table>	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	Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)	10 Punkte	Nicht ausreichende Deutschkenntnisse	10 Punkte	WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte	-----		Gesamtpunkte:
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													
Rassistisch diskriminierte Menschen (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.**