



Diskussionsvorschlag

zu einem fairen Vergabeverfahren freier Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Dringlichkeits- und Nachteilsmodell

Einrichtung: **Immanuel Beratung Spandau**

Anschrift: Burbacher Weg 4, 13583 Berlin

Tel.: 030/ 331 20 21
Fax: 030/ 331 20 22
Email: beratung.spandau@immanuelalbertinen.de

Träger: BERATUNG + LEBEN GMBH
Am Kleinen Wannsee 5A
14109 Berlin

Tel.: 030/ 80505 - 811
Fax: 030/ 80505 - 814
Email: beratung.leben@immanuel.de

Gemeinnützige Gesellschaft der
IMMANUELALBERTINEN DIAKONIE

www.beratung.immanuel.de

Problemskizze („Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt“):

Im Land Berlin ist die Wohnungsmarktlage äußerst angespannt, Leerstand gibt es nicht mehr. Dies ist anhand der Daten des „Wohnungsmarktberichts 2020“ der Investitionsbank Berlin (IBB) offenkundig. Die IBB spricht daher von „Versorgungsdefiziten am Berliner Wohnungsmarkt“ und bezifferte im Bericht von 2019 einen Nachfrageüberhang von ca. 145.000 Wohnungen in Berlin. Das sind bezogen auf den Bericht 2020 8,74 % des gesamten Berliner Mietwohnungsmarktes. Selbst die intensivierten Neubauaktivitäten der Landesregierung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die 2019 zu einem neuen Höchstwert seit 1994 von 18.999 fertiggestellten Wohnungen (darunter 16.769 im Neubau) führten, werden mittelfristig keine Entlastung bringen. Bei 31.300 neuen Mitbürger*innen in 2018 und 24.665 in 2019 (in der Regel Singles oder Paare) in Berlin wurde damit ungefähr jeweils der neu entstandene Bedarf abgedeckt, da 81 % aller Haushalte in Berlin Ein- und Zweipersonenhaushalte sind.

In Zeiten eines stark angespannten Wohnungsmarktes ist ein faires Vergabeverfahren für Mietwohnungen wichtig, um den sozialen Zusammenhalt in der Stadt Berlin nicht zu gefährden. Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weniger als ein Fünftel (19,45 %) des Berliner Mietwohnungsmarktes besitzen (Stand 2019):

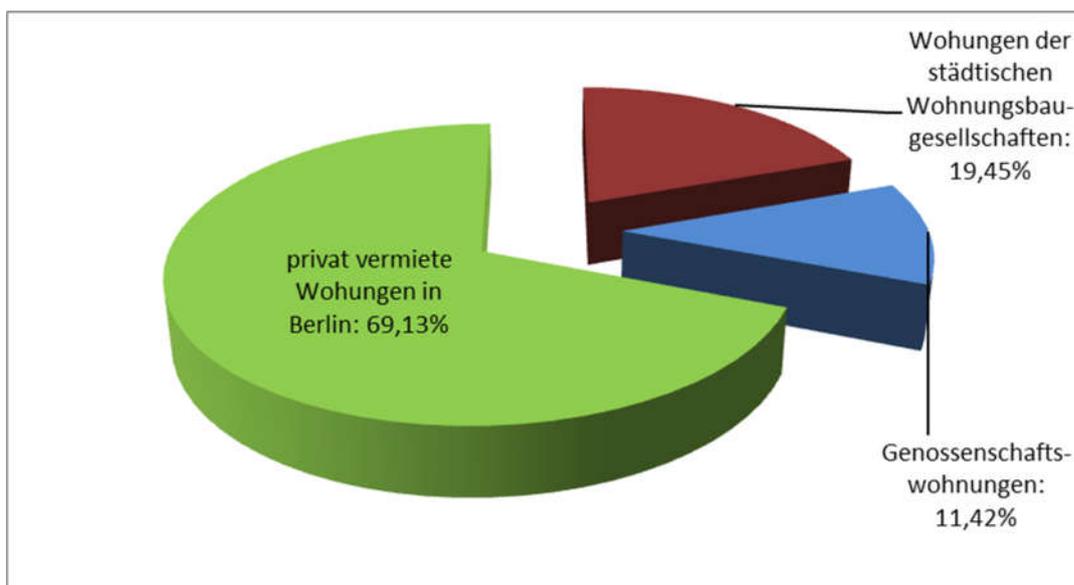
Gesamter Mietwohnungs-
bestand in Berlin:

1.658.300 Wohnungen

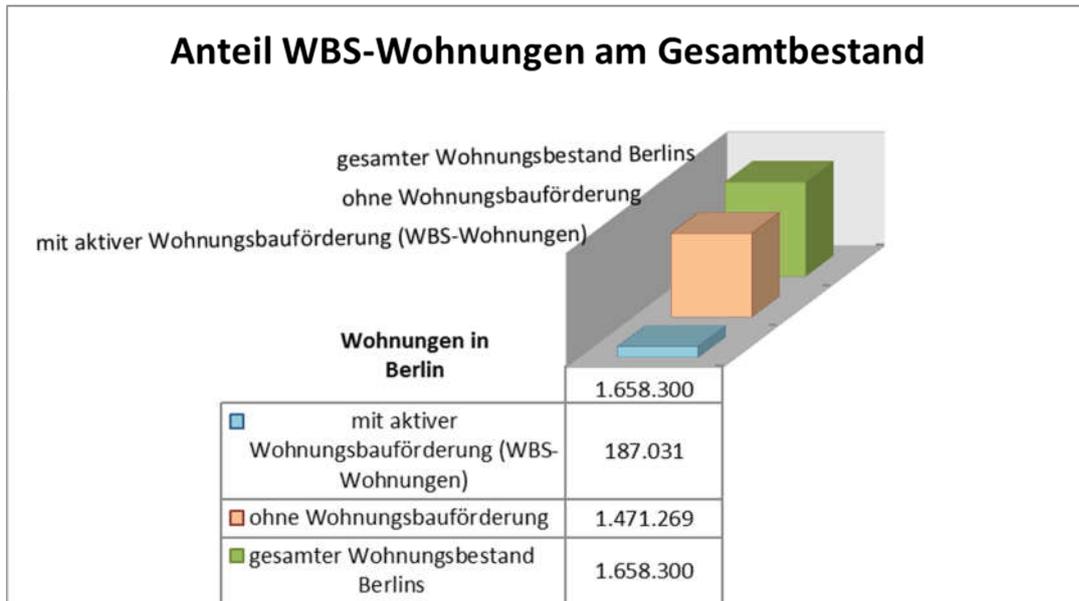
Mietwohnungsbestand der städtischen
Wohnungsbaugesellschaften:

322.493 Wohnungen

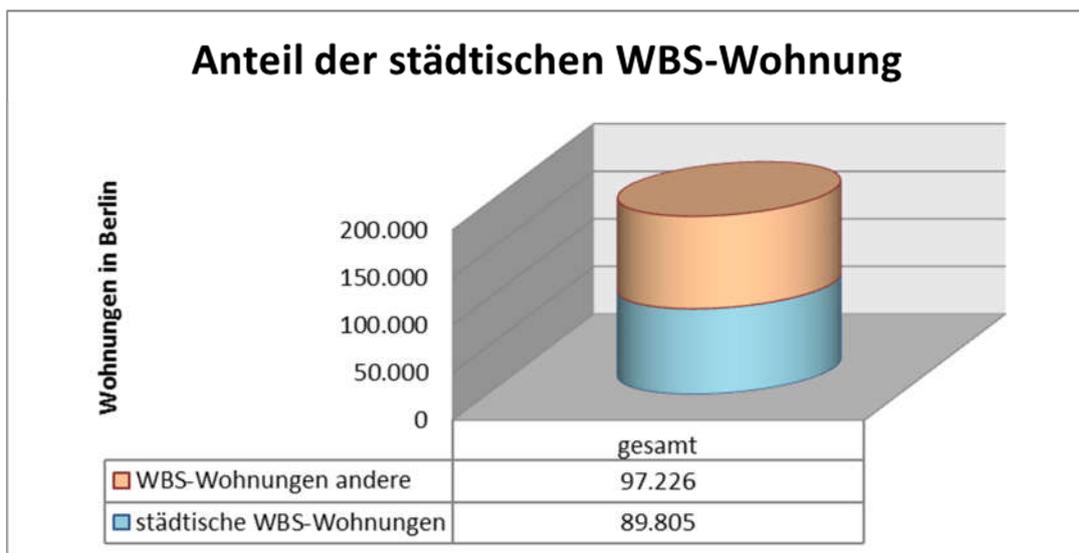
Für insgesamt 1.335.807 Mietwohnungen werden daher weiterhin die Mechanismen des freien Wohnungsmarktes greifen. Selbst vielen Mittelschichtsfamilien sind große Teile dieses freien Mietwohnungsmarktes jedoch verschlossen, da es faktisch keinen Leerstand gibt und private Wohnungsbesitzer – abgesehen von Wohnungsbaugenossenschaften, die lediglich 189.366 Mietwohnungen besitzen (also 11,42 % des Mietwohnungsmarktes) – in aller Regel nicht Wartelisten nach einem fairen Vergabesystem führen.



Der Wohnberechtigungsschein (WBS), durch den einkommensschwächere Haushalte mit Mietwohnraum versorgt werden sollen, wird dieses Problem nicht lösen können: Nur 187.031 Mietwohnungen sind belegungsgebunden. Dies entspricht 11,28 % des Berliner Mietwohnungsmarktes (Stand 2019).



Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind in diesem Sektor mit 89.805 WBS-Wohnungen stark vertreten. Zudem bauen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften laut IBB Wohnungsmarktbericht 2020 die meisten neuen WBS-Wohnungen: Mit 87,9 % aller WBS-Neubauten dominieren die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 2019.



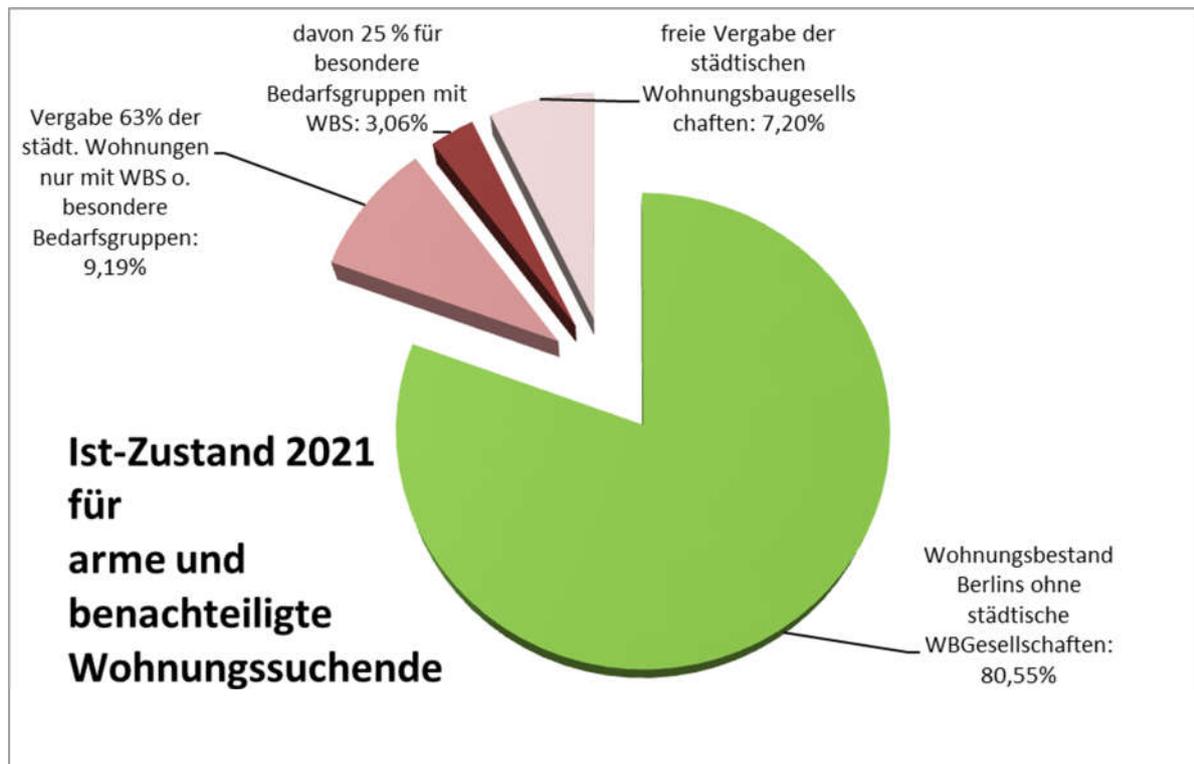
Erweiterung der Kriterien bei der Wohnungsvergabe

Das bisherige Vergabeverfahren bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften – geregelt in Abschnitt 4.1 der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ – sichert künftig 63 % des Wohnungsmarktbestandes der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Mietinteressent*innen mit einem WBS zu. In absoluten Zahlen sind dies gerade einmal 203.171 Wohnungen. Innerhalb der 63 % sollen noch einmal 25 % besonderen Bedarfsgruppen vorbehalten werden (also 15,75 % ihres Gesamtbestandes, aber nur 3,06 % bezogen auf den Berliner Gesamtwohnungsbestand). In absoluten Zahlen sind dies 50.793 Wohnungen. Die besonderen Bedarfsgruppen werden in der Kooperationsvereinbarung folgendermaßen definiert:

„Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.“

Bislang erfolgt die Vergabe der Wohnungen folglich nach Statusgruppen (SGB II/ SGB XII-Empfänger*innen, Studierende, Geflüchtete usw.).

Die Vergabe orientiert sich nicht an Lebenslagen mit dringlichem Wohnraumbedarf (abgesehen von den wohnungslosen Menschen). Differenzierte Definitionen von Notlagen werden nicht vorgenommen, so dass alle besonders auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personengruppen zugleich um lediglich 3,06 % der Wohnungen konkurrieren.



Dringlichkeitsgründe werden bislang also maximal für freiwerdende Wohnungen aus 3,06 % des Berliner Wohnungsbestandes bei der Auswahl von Mietinteressent*innen herangezogen.

Nachteilsausgleiche für Personen, die auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden (z.B. Rassismus, Transphobie) und daher schwerer Mietwohnungen angeboten bekommen, finden bislang gar keine Berücksichtigung.

Mietinteressent*innen müssen sich auf jede Wohnung neu bewerben. Während manche bereits bei der fünften Bewerbung angenommen werden, werden andere auch nach der 50. Wohnungsbewerbung abgelehnt.

Die Vergabe der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist daher für Wohnungsbewerber*innen und deren Unterstützer*innen intransparent.

Beispiele:

- 1) Eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern, die sich aufgrund häuslicher Gewalt getrennt hat, ist auf Wohnungssuche. Ihr Einkommen liegt knapp über der WBS-Einkommensgrenze. Sie konkurriert bei der Wohnungssuche gegen ein Paar mit einem Kind, das zwei Einkommen hat. Ihre Chancen sind trotz eines guten Einkommens sehr schlecht, da für die Vergabe der Wohnungen keine Dringlichkeitsgründe geltend gemacht werden können.
- 2) Eine alleinerziehende Frau mit einem Kind, ausreichenden Deutschkenntnissen, einem Berufsabschluss und negativen SCHUFA-Einträgen kann keine Nachteilsgründe geltend machen, wenn sie von Rassismuserfahrungen und Diskriminierung als Alleinerziehende betroffen ist. Durch die negativen SCHUFA-Einträge ist sie sogar dreifach benachteiligt. Der WBS alleine wird ihr bei der Wohnungssuche wenig helfen, da sie gegen Paare mit WBS, die keine der drei genannten Benachteiligungen machen, konkurriert.

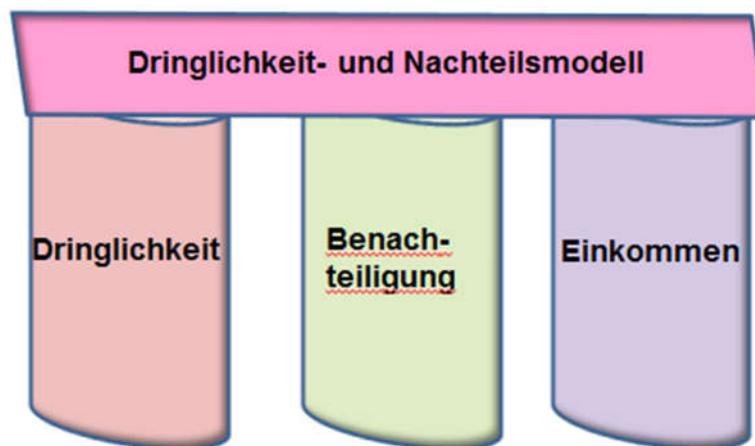
- 3) Eine syrische Familie mit drei Kindern lebt in einer kleinen 3-Zimmer-Wohnung mit 70m². Die Fläche aller Wohnräume beträgt gerade einmal 45 m². Die Familie ist bei der Wohnungssuche mehrfach benachteiligt: Aufgrund von Rassismuserfahrungen und für die Wohnungssuche nicht ausreichender Deutschkenntnisse ist die Chance, eine Wohnung zu bekommen, sehr gering. Die Tatsache, dass die Familie Einkommen unter der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG und damit einen Anspruch auf den WBS hat, hilft ihr auch nicht weiter. Die Wohnverhältnisse sind mit 45 m² Wohnfläche für fünf Personen geradeso noch zulässig nach § 7 Abs. 1 Wohnaufsichtsgesetz Berlin. Die sehr beengten Wohnverhältnisse vergrößern jedoch nicht die Chance bei der Wohnungssuche, da dies bei der Wohnungsbewerbung keine Rolle spielt. Die Familie konkurriert bei der Bewerbung um 4-Zimmer-Wohnungen mit zwei Doppelverdienern mit zwei Kindern, die deutsch als Muttersprache sprechen und auch dringend eine Wohnung suchen.

Betont werden muss, dass das jetzige, immer wieder hinten Anstellen für durchsetzungs- und ressourcenschwache Wohnungssuchende eine erhebliche Benachteiligung darstellt, eine Art Sieb, in dem sie immer wieder hängen bleiben.

Wir schlagen deshalb weiter unten (ab S.15) ein Wartelistenmodell mit 4 Listen vor, das über einen Ausgleich von Dringlichkeit und Nachteilen gesteuert wird.

Ein Dringlichkeits- und Nachteilsmodell hat den Vorteil, dass nicht allein die Höhe des Einkommens maßgeblich für die Wohnungsvergabe ist. Wie dringend eine Wohnung gefunden werden muss und welche strukturellen Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt generell bestehen, ist als gleichwertig gegenüber einem geringen Einkommen anzusehen. Im Bedarfsfall werden Haushalte mit geringerem Einkommen und höherer Benachteiligung bei gleicher Dringlichkeit zwar bessergestellt. Dies muss jedoch mit einem tatsächlich dringenden Wohnraumbedarf korrespondieren, der anderweitig nicht zu erfüllen ist.

Das von uns vorgeschlagene Modell beruht daher auf drei Säulen:



Dringlichkeit und Benachteiligung werden im Konzept explizit genannt und differenzierte Kriterien ausgeführt. Da Benachteiligung nach Stand der aktuellen Forschung zumeist mit geringem Einkommen einhergeht, ist darüber der Aspekt Einkommen miteinbezogen. Um Ungerechtigkeiten vorzubeugen, wird ein einziges explizites Einkommenskriterium eingeführt: Bei gleicher Dringlichkeit und Benachteiligung erhalten Personen, die die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG nicht überschreiten, weitere 10 Punkte (WBS-Bund Punkte).

Eine größere Anzahl an einkommensschwachen, benachteiligten und dringend Wohnraum suchenden Haushalten soll die Chance auf eine Wohnung erhalten. Daher sollen mindestens

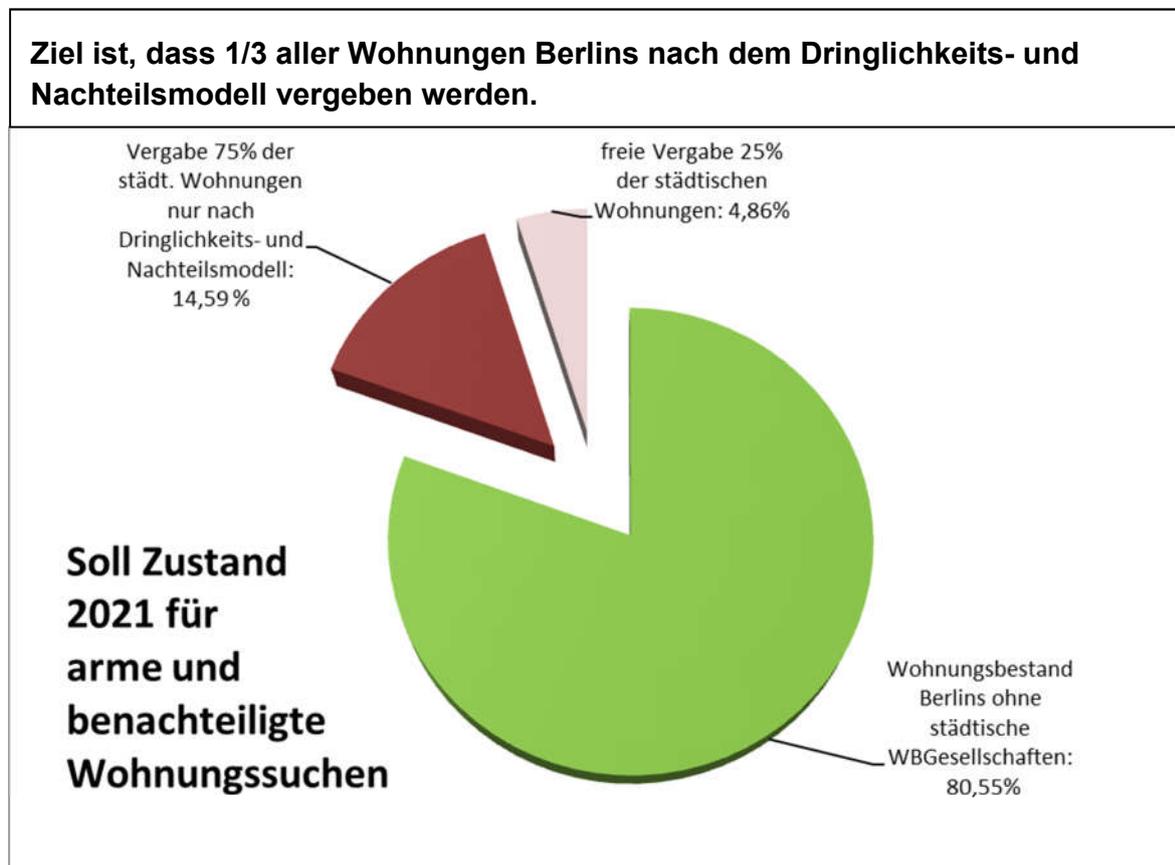
75% aller städtischen Wohnungen nach dem Dringlichkeits- und Nachteilsmodell vergeben werden. Dadurch erhöht sich der Anteil der nach Dringlichkeit und Benachteiligung vergebenen städt. Wohnungen von 3,06 auf 14,59 % des gesamten Berliner Wohnungsmarktes.

Entscheidend:

Um mittelfristig eine Entspannung bei der Wohnungsvergabe zu kommen, wird ein Drittel des Gesamtbestandes benötigt. Es müssen also perspektivisch berlinweit private Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften sowie weitere private Vermieter Berlins für das Modell gewonnen werden.

Direkten Einfluss hat die Stadt aber nur auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, so dass sich unser Modell zunächst an die Wohnraumversorgung Berlin, Anstatt öffentlichen Rechts, richtet.

Darüber hinaus kann die Politik nur dafür werben, dass sich vor allem die großen Vermieter mit einem gewissen Prozentanteil Ihres Wohnungsbestandes an diesem Modell beteiligen und so auch ihrer sozialen Verantwortung für alle Mieter*innen Berlins nachkommen. Ggf. sollte dies auch eingefordert werden.



Einleitung für ein Dringlichkeits- und Nachteilsmodell:

Die Frage, wie man in Berlin an eine Wohnung kommt, stellt sich für jede*n, die*der eine Wohnung sucht, aber auch für Beratungsstellen, die Menschen beraten, die es selber nicht schaffen, eine solche angeboten zu bekommen. Oft ist ein Wohnungswechsel zwingend, wenn persönliche Problemlagen gelöst werden sollen.

Wie beschrieben, ist es für benachteiligte Personen, die dringend neuen Wohnraum benötigen, inzwischen fast aussichtslos, in Berlin eine Wohnung zu finden. Auch die Erfahrungen der Beratungsstellen, die diese dabei unterstützen, eigenen Wohnraum zu erlangen, sind sehr ernüchternd.

Lt. Immoscout (Datenanalyse Std. 31.1.21) kommen auf eine freie Wohnung 137 Bewerber*innen.

Durch die Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften aus dem Jahr 2016 hat das Land Berlin bereits mit einigen positiven Effekten versucht, Einfluss auf deren Vergabepaxis zu nehmen und Wohnraumverlust zu vermeiden.

Unsere Wahrnehmung als langjährige Sozialarbeiter*innen in der Allgemeinen Sozialbera-tung der DIAKONIE ist allerdings, dass diese Instrumente im Vergabeverfahren der wieder vermietbaren Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Personen mit Benachteiligungen nicht ausreichend wirksam sind.

So wird von diesen auf die Bewerbungsmöglichkeit im Internet für dort konkret ausgeschrie-benen Wohnungen verwiesen. Versucht man sich darauf zu bewerben, merkt man schnell, wie schwierig das ist. Menschen, die technisch nicht versiert sind oder aus anderen Gründen keinen Zugang zum Internet haben (z.B. kein Internetanschluss, keine Erfahrungen mit dem-selben, Sprachbarrieren, innere und äußere Blockaden), sind weiterhin von einem solchen Verfahren ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass sich auf ausgeschriebene preisgünstige Wohnungen hunderte Interessierte bewerben und die Auswahl- und Vergabekriterien bei der Entscheidung, wer denn von den Bewerber*innen eine Wohnung erhält, nicht nachvollzieh-bar sind.

Benachteiligte Personen suchen deshalb oft über viele Jahre vergeblich nach einer Woh-nung. Die Konflikte, die daraus für alle entstehen und die sozialpolitisch nicht gewollt sind, haben uns deshalb dazu bewogen, dies nicht nur zu bemängeln, sondern einen konkreten Verbesserungsvorschlag zu machen. Wir hoffen auf wichtige Impulse durch weitere Akteure.

Unser Vorschlag erhebt nicht den Anspruch, die einzig mögliche Variante zu sein, will aber zur öffentlichen Diskussion anregen, um den jetzigen, unbefriedigenden Zustand zu verän-dern.

Er zielt auf die Personengruppen mit Benachteiligungen und will durch ein Ampelsystem da-für sorgen, dass diese Benachteiligungen gewichtet und bei der Wohnungsvergabe ausge-glichen werden, so dass auch für diese Bewerber*innen eine echte Chance besteht, eine Wohnung angeboten zu bekommen.

Dabei regen wir weiterhin an, für bestimmte Personengruppen eigenständige Lösungen zu entwickeln, da der verfügbare Wohnungsbestand für alle Benachteiligten einfach zu klein ist und bleiben wird. Auch gute Regelungen im Land Berlin wie z.B. das `geschützte Marktseg-ment´ sollten in diesem Zusammenhang mit überarbeitet und neu definiert werden (über die Fachgremien der Wohnungsnotfallhilfe).

Bezüglich der konkreten Umsetzung unseres folgenden Vorschlages machen wir hinter den Kriterien einen Vorschlag für die Einrichtung von vier Anlauf- und Prüfstellen (Nord, Süd, West und Ost), bei denen sich Wohnungssuchende auch niedrigschwellig melden können (z.B. ohne Internetzugang, leichte Sprache, Mehrsprachigkeit etc.), legen uns aber darauf

nicht fest, dass dies neue Einrichtungen sein müssen. Auch bestehende Strukturen könnten in dieses Modell eingebunden werden.

Wir knüpfen mit unserem Vorschlag im Übrigen an die o.g. Regelungen der Kooperationsvereinbarung und das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung“ (WUAusr-StärkG BE) an.

Zur Übersichtlichkeit und um das schnelle Erfassen von Zusammenhängen zu ermöglichen, haben wir uns für einen stichwortartigen Schreibstil entschieden. Vieles muss sicher weiter erläutert werden.

Ziele für ein faires Vergabeverfahren für die frei werdenden Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- 1) Handhabbares Vergabeverfahren – also erklärbar ohne komplexe Systeme
- 2) Transparentes Vergabeverfahren
- 3) Rechtssicheres Vergabeverfahren
- 4) Klare Definition der besonderen Personengruppen, differenziert in:

Notfälle

Dringlichkeitsfälle

Sonstige Benachteiligungen

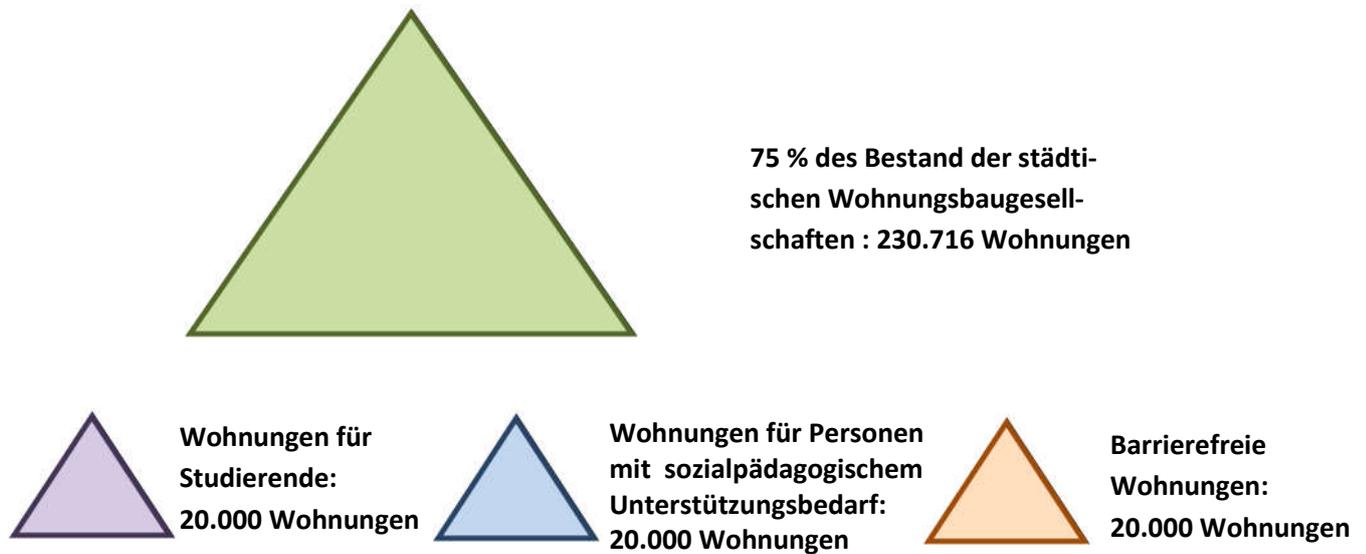
- 5) Vermeidung von Wahrnehmungen einer ungerechten Wohnungsvergabe
- 6) Relation der Punktwertungen soll gerecht sein
- 7) Klärung, wie Punkte kontrolliert werden
- 8) Analoge und digitale Zugangswege zur Warteliste
- 9) Einbezug von Beratungsstellen zur Unterstützung bei Aufnahme in Wartelisten
- 10) Vergabesystem über ein EDV Eingabesystem steuerbar (internetbasiert; Nachweise ins Internet hochladbar)
- 11) Hohe gesellschaftl. Akzeptanz / bei den städt. Wohnungsbaugesellschaften

Eigene Wartelisten / Wohnungsbestand für:

- **Barrierefreie Wohnungen** für Menschen im Rollstuhl und mit Gehbehinderung (Reaktivierung einer Vergabestelle für RB-Wohnung)
- **Wohnungen für Studierende** (neue Kooperationsvereinbarung zwischen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Studentenwerk Berlin)
- **Wohnungen für Personen mit sozialpädagogischem Unterstützungsbedarf**

Dieser Personenkreis könnte zukünftig über das geschützte Marktsegment mit Wohnraum versorgt werden (diese Zuordnung müsste neu definiert werden). Hier ist auch an eine Zusammenführung mit dem innovativen Berliner Modellprojektansatzes des `Housing first` zu denken.

Für alle drei Personengruppen wird jeweils ein eigener Wohnungsbestand geschaffen / definiert:



Unser Vorschlag für die Kriterien bei der Wohnungsvergabe:

Dringlichkeits- und Nachteilsausgleichsmodell

Ausnahme: Wechsel-Wohnungsfälle (von groß auf klein in Stufe gelb)

Ampelsystem mit nicht zu vielen Fallgestaltungen:

- Begrenzt auf Dringlichkeits- und Nachteilsausgleich
- Gerecht, da nur diese Personengruppen erfasst sind
- Ausgetestetes Punktesystem, das durch viele Fachgremien laufen soll (Testberechnungen zum Punktesystem sind überschlägig erfolgt)
- Transparenz durch Erläuterung d. Zuordnungspunkte des Nachteilsausgleichs (über die Zuordnung kann gestritten werden, es ist unser Vorschlag) und anhand von Beispielrechnungen

Verändertes Vergabeverfahren:

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben nach unserem Modell bei 25 % ihres Bestandes eine Auswahl der Wohnungsbewerber*innen abseits des Dringlichkeits- und Nachteilmodells, so dass Steuerungsmöglichkeiten im Gesamtwohnungsbestand möglich sind.

Weiteres Ziel (gleichgültig, ob über gesetzl. Änderung od. Selbstverpflichtung):

- Nur das Punktesystem gilt für die (neu) 75% der städtischen Wohnungen, nicht aber die 63% Regel der Kooperationsvereinbarung (Vergabe nur mit WBS).
- Das Punktesystem ersetzt die Regel nach § 2 Abs.1 WUAusrStärkG BE

Voraussetzung für Teilnahme am Vergabe-/ Punktesystem:

Wohndauer (gewöhnlicher Aufenthalt gemäß § 30 Abs. 1 SGB I) in Berlin: Mindestens 1 Jahr gewöhnlicher Aufenthalt einer Person des Haushaltes.

Ausnahmen davon sind sehr begrenzt zu definieren:

- Frauen in Frauenhäusern, wenn Berlinbezug nachgewiesen ist
- Geflüchtete, die Berlin mit Wohnsitzauflage zugeordnet werden

Erläuterung des Ampelsystems:

Bei den Gründen für die Vergabe von **roten Punkten** geht es um Dringlichkeit, die nur einen kleinen Teil möglicher Bewerber*innen umfassen, die aber so schwerwiegend sind, dass diese Gruppe keine Chance hätte, auf dem normalen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden. Hinzu tritt hier eine große Eilbedürftigkeit bei der Wohnungsvergabe.

Bei den Gründen für die Vergabe von **gelben Punkten** geht es ebenfalls um Dringlichkeiten, die zwar schon jeweils größere Personenkreise umfassen, die aber doch so schwerwiegend sind, dass es diesem Personengruppen allein nur schwer gelingen wird, Wohnungen im normalen Vergabeverfahren angeboten zu bekommen.

Bei den Gründen für die Vergabe von **grünen Punkten** geht es um die Berücksichtigung von allgemeinen Benachteiligungen bei der Wohnungssuche, die viele Menschen betreffen können, die aber nicht so schwer wiegen, wie die Dringlichkeitsgründe im roten und gelben Bereich und die für sich genommen, nicht gänzlich eine eigene erfolgreiche Wohnungssuche auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt ausschließen.

Der **finanziellen Situation der Bewerber*innen** bis hin zur Armut wird durch die Berücksichtigung der niedrigeren Bundeswerte zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines Rechnung getragen, indem dies einen **zusätzlichen 10 Punkte-Bonus** bewirkt.

Die Begrenzung der einzelnen Punkte (je 1, 2 oder 3 Punkte) aus dem roten, gelben und grünen Bereich soll zum einen das System einfach halten und zum anderen z.B. verhindern, dass die Dringlichkeit aus dem roten oder gelben Bereich durch viele grüne Punkte überlagert werden kann.

Zwei gelbe Punkte sind bewusst so schwergewichtet, dass sie wie ein roter Punkt wirken.

Hier würde der grüne Punkt oder der WBS Bonus den Ausschlag über die vorrangige Wohnungsvergabe geben. Umgekehrt soll verhindert werden, dass nur noch Personen, die einen roten Punkt erhalten, Chancen auf eine Wohnungsvermittlung aus dem Nachteils- und Dringlichkeits- Wohnungsbestand haben.

Für diese Gründe gilt: 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 m. verfestigtem Aufenthalt in Berlin

Für diese Gründe gilt: 20 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, Gewalt)
- Mietinteressent*innen ohne Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Junge Volljährige mit schwerwiegenden sozialen Konflikten im Elternhaus
- Familien mit minderjährigen Kindern, die einen roten Dringlichkeitspunkt haben (mit Ausnahme der Überbelegung)
- Wechsel-Wohnungsfälle (von groß auf klein)

Für diese Gründe gilt: 10 Punkte

- Alleinerziehung
- Auszubildende
- Schwangerschaft / Familienzuwachs (Patchworkfamilie)
- 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
- Transgender /divers Identität

Das Besondere:

Begrenzung der doppelten Anrechnung von Punkten pro System

Rot:	1 Punktwert:	40 Punkte (max. 1 x 40 Punkte)
Gelb:	2 Punktwerte:	20 Punkte (max. 2 x 20 Punkte)
Grün:	3 Punktwerte:	10 Punkte (max. 3 x 10 Punkte)
<u>Zusätzlich:</u>	WBS nach Bundeskriterien:	10 Punkte

Maximal möglicher Punktwert: 120 Punkte

Bezogen auf die oben genannten Beispiele würde dies folgendes bedeuten:

- 1) Eine alleinerziehende Frau mit zwei Kindern und Einkommen über WBS-Grenze, die sich aufgrund häuslicher Gewalt getrennt hat und eine neue Wohnung sucht:

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

Gesamtpunkte: 90 Punkte

- 2) 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 Rassismuserfahrung aufgrund ihrer Hautfarbe:

Alleinerziehung	10 Punkte
Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte
überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: 40 Punkte

Weitere Nachteilspunkte (grüne Punkte) kann sie zwar nicht mehr geltend machen (da maximal 3 x 10 Punkte im grünen Bereich möglich sind). Rote oder gelbe Dringlichkeitspunkte können aber bei entsprechender Notlage addiert werden.

Verliert die Alleinerziehende ihre Wohnung (z.B. durch Kündigung eines Untermietvertrags seitens des Vermieters), dann verschärft sich die Notlage und die Punktezahl steigt entsprechend:

Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung	40 Punkte
Familie mit Kindern, die roten Dringlichkeitspunkt hat	20 Punkte
Alleinerziehung	10 Punkte
Rassistisch diskriminierte Menschen (POC/ B.PoC)	10 Punkte
überschuldete Personen ohne Mietschulden	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: 100 Punkte

- 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 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:

Überbelegung + 20 % (42 m ² + 20 % = 50,4 m ²)	20 Punkte
(4 x 9m ² + 1 x 6 m ² = 42 m ² Mindestgröße aller Wohnräume)	
Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte
nicht ausreichende Deutschkenntnisse	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: 50 Punkte

Änderungen in den familiären Verhältnissen können sofort auch die Punktezahl für die Wohnungssuche verändern: Nun wird die Mutter der Kinder erneut schwanger und ist in der 16. Schwangerschaftswoche. Die beengten Wohnverhältnisse steigern die Not:

Überbelegung	40 Punkte
(4 x 9 m ² + 2 x 6 m ² = 48 m ² Mindestgröße aller Wohnräume)	
Familie mit Kindern, die roten Dringlichkeitspunkt hat	20 Punkte
Menschen mit Rassismus-Erfahrung (POC/ B.PoC)	10 Punkte
nicht ausreichende Deutschkenntnisse	10 Punkte
WBS nach Bundeskriterien	10 Punkte

Gesamtpunkte: 90 Punkte

Erläuterung zu den einzelnen Punkten und warum sie den 3 Bereichen zugeordnet werden (ggf. müssen ungewollte Doppelungen noch ausgeschlossen werden):

Rote Punkte

- **Wohnungslosigkeit/ verdeckte Wohnungslosigkeit / Brand**

Als **wohnungslos** gelten Personen, die nicht über mietvertraglich abgesicherten Wohnraum verfügen und ordnungs- oder sozialhilferechtlich (nach § 67 SGB XII) stationär untergebracht sind oder bei Verwandten oder Bekannten vorübergehend unterkommen.

Brand: Personen, die durch ein Brandgeschehen keine Möglichkeit der Wohnraumnutzung haben

- **Drohende Wohnungslosigkeit / Kündigung**

Der oben genannten Personengruppe sind diejenigen gleichgestellt, deren Wohnung bereits gekündigt wurde/ eine Räumungsklage läuft oder bei denen die Räumung bereits (auch aus anderen Gründen) konkret durch den/die Gerichtsvollzieher*in angekündigt ist. Nach Berliner Landesrecht muss bei einer Kündigung und Räumung aufgrund von Mietschulden ohnehin alternativer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Ebenso in Fällen, in denen der Verlust der derzeitigen Wohnung aus sonstigen zwingenden Gründen unmittelbar bevorsteht (z. B. aufgrund von eskalierten sozialen Konflikten, Gewalt geprägten Lebensumständen)

- **Frauen in Frauenhäusern oder in akuten Gewaltsituationen (mit oder ohne Kinder)**

Frauen in Frauenhäusern sind wegen der Gewaltsituation in ihren bisherigen Wohnsituationen der Personengruppe gleichgestellt, die über keine Wohnung verfügt. Ebenso Frauen, die aufgrund akuter Gewaltsituationen Ihre Wohnung verlassen müssen, nicht aber im Frauenhaus unterkommen.

- **Junge Volljährige im Übergang aus Jugendhilfeeinrichtung**

Sie können nicht auf den elterlichen Haushalt zurückverwiesen werden. Sie verfügen über keinen eigenen Wohnraum und müssen den Wohnraum, der ihnen im Rahmen der Jugendhilfe zur Verfügung gestellt wurde, zeitnah verlassen. Als ehemalige Klient*innen der Jugendhilfe mit übergangsweise nicht nachweisbarem Einkommen haben sie auf dem Wohnungsmarkt nur geringe Chancen.

- **Unbewohnbarkeit der Wohnung (zu definieren nach § 6 WoAufG Bln)**

Bei behördlich festgestellter Unbewohnbarkeit der Wohnung gemäß § 6 WoAufG Bln entsteht eine Pflicht zur Wohnungsräumung, so dass auch hier Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

- **Überbelegung (zu definieren nach § 7 Abs.1 WoAufG Bln, bezogen nur auf die benutzten Wohnräume)**

Überbelegung von Wohnungen entsteht, wenn für jede erwachsene Person nur 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren nur 6 qm als Wohnfläche zur Verfügung stehen. Auch hier entsteht ggf. eine Räumungspflicht.

Ungeb. Kinder zählen ab der 13. Schwangerschaftswoche.

Dieser Zustand ist gesellschaftlich nicht gewollt, was sich im Land Berlin darin widerspiegelt, dass dieses in seiner `AV Wohnen` Überbelegung als einen Ablehnungsgrund benennt, um der Anmietung einer neuen Wohnung nicht zuzustimmen.

Es handelt sich zudem oft um große Familien oder mehrere Arbeiter*innen mit geringem Arbeitseinkommen in einer Wohnung, die schon deshalb keine Chance auf dem normalen Wohnungsmarkt haben, eine Wohnung angeboten zu bekommen.

- **Geflüchtete mit verfestigtem Aufenthalt in Gemeinschaftsunterkünften**

Diese Personengruppe befindet sich in einer Gemeinschaftsunterkunft und zählt somit zur Gruppe der wohnungslosen Menschen. Geflüchtete Menschen sind außerdem von intersektionalen Nachteilen betroffenen.

Gelbe Punkte

- **Überbelegung** (zu definieren nach § 7 Abs.1 WoAufG Bln, bezogen nur auf die benutzten Wohnräume) +20% ohne Kumulation mit Überbelegung im roten Bereich),

Der Unterschied zum roten Bereich besteht darin, dass es sich immer noch um sehr beengte, gesellschaftlich nicht gewollte Wohnverhältnisse handelt (Zuschlag 20%), dass aber keine Räumungspflicht entsteht.

Auch hier zählen ungeb. Kinder ab der 13. Schwangerschaftswoche.
- **Menschen mit Schwerbehinderung (ab GdB 80%)**

Diese Personengruppe körperlich und/oder seelisch stark behinderter Menschen ist durch ihre Behinderung erheblich an einer erfolgreichen Wohnungssuche gehindert.
- **Pflegebedürftige Personen (ab Pflegegrad 2)**

Die Zuordnung zum gelben Bereich erfolgt aufgrund der starken Einschränkungen und häufiger Ablehnung von pflegebedürftigen Personen durch Vermieter*innen. Pflegen Angehörige die pflegebedürftige Person und leben mit ihr zusammen, rechtfertigt das aufgrund der hohen Arbeitsbelastung die Bewilligung des gelben Punktes.
- **Absehbare Entlassung aus stationärer Einrichtung / auch JVA**

Die Zuordnung zu dieser Personengruppe steht unter dem Vorbehalt, dass durch die Unterbringung ein Wohnraumverlust eingetreten ist oder eintreten wird.

Die Erfahrung zeigt, dass viele dieser Personen im Anschluss an ihre Therapien in stationären Einrichtungen oder bei Entlassung aus den Justizvollzugsanstalten keine Chance haben, selbst eine Wohnung zu finden. Da aber bereits durch die Einrichtung eine Unterstützung erfolgt, sind diese Personen nur dem gelben Bereich zugeordnet.

Die Zuordnung endet nach der Entlassung und kann dann ggf. in den roten Bereich wechseln.
- **Gesundheitsschädigendes Wohnumfeld (z.B. Schimmelbefall oder Asbest, Gewalt)**

Asbest, starker Schimmelbefall, Bedrohungs- und Gewaltsituationen, Stalking u.v.a.m. bedrohen die körperliche und seelische Unversehrtheit.

Das soziale Umfeld kann bei suchtgefährdeten Personen zu einer Gefahr für ihre seelische Gesundheit führen. Für die Punktvergabe besteht eine Nachweispflicht, ggf. auch durch Stellungnahme eines Sozialdienstes.
- **Mietinteressent*innen ohne Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder Menschen mit früheren Mietschulden in der Schufa**

Mietschuldner*innen in jeder Form haben ohne Unterstützung keine Chance, selbst eine Wohnung anzumieten. Nicht immer können Mietschulden durch die Behörden übernommen werden (z.B. bei Unangemessenheit der Wohnung, keine Möglichkeit des Erhalts des Wohnraums)

Das bisherige geschützte Marktsegment reicht nicht aus, um diesen Personengruppen Wohnraum zu vermitteln.
- **Junge, volljährige Erwachsene mit schwerwiegenden sozialen Konflikten im Elternhaus**

Diese Personengruppe hat derzeit ohne Unterstützung keine Chance, eine eigene Wohnung angeboten zu bekommen. Oft befinden sich die jungen Menschen zu-

dem noch in Schul- und/oder Berufsausbildung und die Abschlüsse sind durch die häuslichen Konflikte gefährdet.

Die Zuordnung zu dieser Personengruppe erfordert eine Stellungnahme des zuständigen bezirklichen Sozialdienstes (analog § 22 Abs.5 SGB II).

- **Familien mit minderjährigen Kindern, die einen roten Dringlichkeitspunkt haben**

Haushalte mit minderjährigen Kindern sollen bei akuten Wohnungsnotlagen der roten Kategorie bewusst gegenüber Alleinstehenden privilegiert werden, weil Kinder in prekären Wohnsituationen sonst in ihrer Persönlichkeitsentwicklung behindert werden würden.

- **Wechsel-Wohnungsfälle (von groß auf klein)**

Die Erfahrung hat gezeigt, dass große Wohnungen weiter von Mieter*innen genutzt werden, die einen geringeren Wohnraumbedarf haben, weil kleinere Wohnungen teurer sind und es keine Anreize gibt, diese zu wechseln. Wirtschaftlich ist es aber viel sinnvoller, diese Wohnungen zu tauschen, als große Wohnungen teuer neu zu bauen.

Dieser besondere Sachverhalt soll sich in der Zuordnung im gelben Bereich als Anreiz niederschlagen.

Grüne Punkte

- **Alleinerziehung**

Personen mit Kind(ern) ohne Partner*in

- **Auszubildende**

Hierzu zählen alle (Fach-) Schüler*innen, Student*innen, junge Menschen in betrieblichen Ausbildungen, Anlernberufen, Weiterbildungsmaßnahmen mit dem Ziel eines beruflichen Abschlusses (auch Kurzausbildungen wie im Wachschatz und Pflegebereich üblich).

- **Schwangerschaft / Familienzuwachs (Patchworkfamilie)**

Sowohl durch die Schwangerschaft (ab 13. Schwangerschaftswoche) als auch beim Zusammenziehen von Partner*innen mit eigenen Kindern entsteht höherer Wohnraumbedarf.

- **Familien mit Kindern ab 3 Kindern**

Diese Gruppe findet sehr schwer eigenständig eigenen bezahlbaren Wohnraum (fast) unabhängig vom Einkommen.

- **Unangemessene Miete nach SGB II / SGB XII**

Personen mit im Sinne des SGB II/ SGB XII unangemessenen Mietkosten werden von den zuständigen Grundsicherungs-Leistungsträgern zum Umzug aufgefordert, ohne dass diese Personengruppe bei der Wohnungssuche unterstützt wird. Sie haben auch nur 6 Monate Zeit zur Wohnungssuche, bevor die alte Miete auf den Angemessenheitswert abgesenkt wird und Mietschulden entstehen.

- **Wartedauer auf der Warteliste je 6 Monate**

Die lange Wartezeit auf der Warteliste soll einen eigenen Verstärkungseffekt auslösen, um mögliche Ungerechtigkeiten gegenüber anderen, vorrangigen Personengruppen durch Wartezeit etwas auszugleichen.

- **Menschen mit Schwerbehinderung (ab GdB 50% -80%)**

Diese Personengruppe körperlich und/oder seelisch behinderter Menschen ist durch ihre Behinderung auch an einer erfolgreichen Wohnungssuche gehindert, nicht aber so stark wie die Gruppe der Personen mit GdB Einstufung über 80%.

- **Chronisch Kranke / Personen mit Reha-Status**
 Chronisch Kranke und Personen mit Reha-Status sind in der Wohnungssuche auch benachteiligt und auf Unterstützung angewiesen. Nicht immer liegt ein Schwerbehindertenausweis vor, dann aber ist eine entsprechende ärztliche Stellungnahme erforderlich (Nachweispflicht). Diese Personen haben zudem i.d.R. ein niedrigeres Einkommen, da sie nicht mehr in Vollzeit auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt tätig sein können.
 - **Alte Menschen ab 70 Jahre**
 Auch das Alter ist ein Nachteil bei der Wohnungssuche, weil ältere Wohnungssuchende von Vermieter*innen nicht gerne als Mieter*innen genommen werden.
 - **Trennung / Scheidung / Todesfall**
 Die Trennung/ Scheidung/ führt zu neuem Wohnraumbedarf, weil mindestens einer der Partner*innen eine neue Wohnung braucht. Viele benötigen in dieser Situation Unterstützung und Hilfe. Da zumeist die Frauen über ein geringeres Einkommen verfügen oder ein solches für die Zukunft noch gar nicht nachweisen können, wird Ihnen schon deshalb keine Wohnung angeboten. Gleiches gilt im Todesfall, wenn die bisherige Wohnung zu teuer wird und gewechselt werden muss.
 - **Nicht ausreichende Deutschkenntnisse**
 Nicht ausreichende Deutschkenntnisse sind ein Hindernis bei der Wohnungssuche. Aufgrund der o.g. Intersektionalität ist dieser Punkt mit anderen Nachteilgründen kumulierbar.
 - **Menschen mit Rassismuserfahrung BIPOC/ PoC (black and people of colour)**
 Menschen, die von der Mehrheitsgesellschaft als nicht-weiß angesehen werden und Rassismuserfahrungen machen. Diese Personen werden auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert.
 - **Psychisch erkrankte Personen, Suchterkrankte**
 Diese Personengruppen haben gleichermaßen Probleme, eine Wohnung zu finden und brauchen Unterstützung, um eine Wohnung zu bekommen. Hier ist im Einzelfall zu entscheiden, ob diese Personen aus dem neuen geschützten Marktsegment besser zu versorgen sind.
 - **Überschuldete Personen ohne Mietschulden**
 Durch den inzwischen von fast allen Vermietern geforderten Nachweis einer Schufa-Auskunft bei der Wohnungsvergabe, sind diejenigen, die überschuldet sind, benachteiligt.
 - **Transgender Identität, Divers**
 Dieser Personenkreis wird lt. Erfahrungen aus den Beratungsstellen bei der Wohnungsvergabe benachteiligt.
-

Umsetzung von Wartelisten per EDV System:

Einrichtung von Wartelisten

Es wird **4 Wartelisten** innerhalb Berlins geben (**Nord, Süd, Ost, West**), die man am Ende der Dateneingabe selbst auswählen kann und auf denen man auch sieht, an wievielter Stelle man anhand der eingegeben Kriterien in der jeweiligen Region steht.

Man kann sich (optional) nur in einer Region eintragen, darf aber wechseln und steht dann entsprechend seiner Punktzahl an anderer Stelle. Innerhalb der ausgewählten Region soll der Wohnbezirk Berücksichtigung finden, wenn dies gewünscht wird.

Damit soll einerseits der Verwurzelung im Kiez Rechnung getragen werden, andererseits kann so auch die schnellere Vermittlung in eine Wohnung (ggf. in einer anderen Region) beschleunigt und selbstständig beeinflusst werden.

Die Dateneingabe erfolgt entsprechend einer **standardisierten Bewerbungsmappe**.

Die Wohnungsbaugesellschaften liefern verpflichtend aus ihrem (definierten) Wohnungsbestand freie Wohnungen in diese 4 Listen.

Ob die Wohnungen automatisiert über die bereits abgeprüften Kriterien vergeben werden können, bleibt einer technischen Umsetzung vorbehalten, sollte aber angestrebt werden, um die Fairness und Transparenz des Wohnungsvergabeverfahrens zu gewährleisten.

Ablauf im EDV System:

Dateneingabe → Prognose: Warteplatz in den Regionen → Prüfung der eingegeben Kriterien → Freigabe und endgültige Einspeisung ins System → automatisierte Wohnungsvergabe

Einrichtung von vier Anlauf- und Prüfstellen

Berlinweit sollen in Absprache mit den Bezirksämtern analog zu den Wartelisten vier Anlauf- und Prüfstellen eingerichtet werden. Diese folgen den Listen in den Regionen Nord, Süd, West und Ost. Die Anlauf- und Prüfstellen sollen Personen, die sich online nicht auf die Wartelisten eintragen können, die Möglichkeit bieten, sich vor Ort in die Wartelisten aufnehmen zu lassen.

Die Anlauf- und Prüfstellen sind auch die Orte, an denen Kriterien überprüft und anerkannt werden. Die Anerkennung erfolgt in der Regel über entsprechende schriftliche Nachweise (wie Atteste, Bescheinigungen usw.). Bei Kriterien, die nicht einfach über schriftliche Nachweise zu erbringen sind (z.B. mangelnde Deutschkenntnisse) kann über eine persönliche Vorsprache in der Anlaufstelle das Kriterium anerkannt werden.

Wir haben uns bewusst entschieden, zur genauen Aufgabenstellung dieser 4 Stellen und Ihrer Anbindung (neu oder an bestehende Strukturen) keine weitere Beschreibung zu entwickeln, weil dies -bei einer Zustimmung zum Konzept-, gemeinsam zwischen Senat, Bezirken und Wohlfahrtsverbänden erarbeitet werden sollte.

Was sollte bei der technischen Umsetzung noch mit bedacht werden?

Kriterien bei Eingabe in Datenmaske

Wunschgebiet (bezogen auf die 4 Regionen) **soll** berücksichtigt werden.
Bezirkswunsch **kann** berücksichtigt werden.

Notwendiges Wohngebiet ist zu begründen (ggf. durch Stellungnahme eines Sozialdienstes nachzuweisen z.B. bei Kindern, Kita/Schule, Gewalt) und **gilt als triftiger Ablehnungsgrund**, wenn er nicht realisierbar ist.

Verfahren bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes durch Wohnungssuchende:

Zunächst ist zu unterscheiden, welche Gründe Wohnungssuchende für eine Ablehnung haben.

Es könnte zwischen drei Arten der Ablehnung unterschieden werden:

- 1) Ablehnung ohne Angabe von Gründen
- 2) Ablehnung mit berechtigtem Grund (nachvollziehbarer Grund, ohne dass dieser zwingend ist)
- 3) Ablehnung mit triftigem Grund (zwingender Grund wie z.B. zu weite Wege zur Schule/Kita, Gewalt)

Mögliche Folgen bei Ablehnung:

- 1) Bei Ablehnung ohne Angabe von Gründen:
 - kein Angebot in den nächsten 2 Jahren (berechtigte oder triftige Gründe können aber selbstverständlich nachträglich nachgewiesen werden)
- 2) Bei Ablehnung mit berechtigtem Grund:
 - 30 Punkte Abzug, der zeitlich befristet (6 Monate) wirkt, mit einhergehender Rückstufung in der betreffenden Warteliste
 - Nach 3 Ablehnungen gilt: dauerhafter 30 Punkte-Abzug
- 3) Bei Ablehnung mit triftigem Grund:
 - Warteplatz bleibt ohne Folgen erhalten

Über die Frage, wie berechtigte und triftige Gründe im Detail definiert werden, haben wir jetzt bewusst noch keine weiteren Kriterien entwickelt, da erst einmal abzuwarten bleibt, ob das Grundprinzip Zustimmung findet.

Auch darüber, wie mit Veränderungen in den persönlichen Verhältnissen während der Wartezeit umgegangen wird, haben wir noch keine Umsetzungsvorschläge entwickelt. Analog des gültigen WBS könnte man sich aber darauf verständigen, die Kriterien nach einem Jahr erneut zu prüfen und in Fällen, in denen sich die Situation während des 1. Jahres verschlechtert, schon vorzeitig diesen Sachverhalt nachzuweisen, um eine höhere Punktzahl anerkannt zu bekommen.

Vorteil unseres Systems ist hierbei, dass die Wartezeit auf der Liste nur eine untergeordnete Rolle beim Nachteilsausgleich spielt und nur die Punkte über die Vergabe der vorhandenen und freiwerdenden Wohnungen entscheiden.

Unabhängig vom Punktesystem schlagen wir vor, dass Mieter*innen, die ein größere günstige Wohnung freimachen, weitere Vergünstigungen erhalten, um schneller größere Wohnungen dem Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können:

Befristete Mietgarantie in bisheriger Höhe, Umzugskosten.

Die **Soziale Wohnhilfe** bleibt unabhängig von diesem System zuständig für die Unterbringung Wohnungsloser nach ASOG und wird auch zuständig für die Abgrenzung, wer den Wohnungen für Personen mit sozialpädagogischem Unterstützungsbedarf zugeordnet wird (neu definiertes 'geschütztes Marktsegment').

Beratungsstellen müssen da beteiligt werden, wo Wohnungssuchende innere oder tatsächliche Barrieren haben (z.B. bei Nutzung des Internets) und Unterstützung bei der Dateneingabe benötigen. Schon einmal prädestiniert dafür sind die Beratungsstellen und andere Einrichtungen, über die Wohnungslose ihre Postanschrift für Behörden bereithalten, um ihre tägliche Erreichbarkeit sicherzustellen.

Sie sind für Wohnungslose auch die Stellen, durch die sie bei einer Wohnungsvergabe schnell informiert werden können.

Sie ergänzen damit wirksam das Angebot der 4 Anlauf- und Prüfstellen.

Es ist uns bewusst, dass unser Modell noch nicht alle Dinge abschließend durchdefiniert und geklärt hat. Die Erarbeitung der Feinheiten bliebe den Berliner Fachgremien, dem Austausch der zuständigen Fachabteilungen mit den Bezirken und der Diskussion mit den Berliner Wohlfahrtsverbänden vorbehalten, wenn die politische Diskussion über unseren Vorschlag zum Ergebnis führt, ein solches Modell berlinweit einzuführen.

Es ergibt aber keinen Sinn sich in Einzelheiten zu verlieren, bevor diese Grundentscheidung gefallen ist. Vielleicht gibt es ja auch noch andere Modelle. Lediglich Nichtstun ist aus unserer Sicht keine Alternative.

Eine berechnete Frage muss noch beantwortet werden:

Wie kann einer „Ghettoisierung“ bestimmter Wohnquartiere entgegengewirkt werden und eine gute soziale Durchmischung des Berliner Wohnungsbestandes erreicht werden?

Der 25%- Anteil der Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die diese außerhalb des Modellsystems eigenverantwortlich vermieten, kann zur Durchmischung beitragen, wenn dieser Wohnungsbestand mit dem des Dringlichkeits- und Nachteilswohnungsbestand gut durchmischt wird.

Gut geführte Listen innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes sorgen auch für gute soziale Durchmischung.

Da die Listen nach einem fairen Punkteverfahren geführt werden, kann eine Vorauswahl aufgrund bestimmter o.g. Merkmale vermieden werden. Das Zufallsprinzip sichert die Durchmischung, da auch Mittelschichtsfamilien mit Dringlichkeitsgründen jenem Wohnungsbestand zugeordnet werden.

Die Wohnungssuchenden werden der nächsten freiwerdenden Wohnung innerhalb der ausgewählten Liste zugeordnet. Für eine bestimmte konkrete Wohnung bedarf es dann keines Wahlrechts mehr, da alle Wunschkriterien berücksichtigt wurden. Das Wohnumfeld an sich ist kein Kriterium für berechnete oder triftige Gründe. Die Wohnungsbaugesellschaften haben von daher ein Interesse daran, jedes Wohngebiet für alle sozialen Schichten attraktiv zu gestalten.

Wenn auch private Vermieter*innen dafür gewonnen werden (siehe oben), mindestens 20% Ihres Wohnungsbestandes in das System einzupflegen, der den Berliner Angemes-

senheitskriterien für ALG II Empfänger*innen entspricht oder knapp darüber liegt, wäre das 1/3 Ziel erreicht. Auch wird dies zu einer guten Durchmischung des Berliner Wohnungsbestandes führen, wenn vermieden wird, dass nicht ganze Wohnblöcke und diese wiederum nur aus speziellen Regionen in das System eingepflegt werden. Dies wäre über die Dateneingabe abzugleichen und im Konfliktfall von den zuständigen Bezirksämtern anzusprechen.

Sollte das gelingen, könnte dann auch der Anteil der eigenverantwortlich vermieteten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wieder leicht ansteigen, zulasten ihres Wohnungsbestandsanteils am Dringlichkeit- und Nachteilsmodell.

Danke fürs Lesen und dem Auseinandersetzen mit unserem Modell !

Wir wünschen Ihnen nun ein angeregtes Nach-/ Mitdenken und Diskutieren über unseren Vorschlag.

Berlin den 02.07.2021

Nils Wohltmann
Sozialarbeiter der Allgemeinen Sozialberatung

Jürgen Kroggel
Leiter der Immanuel Beratung Spandau
Sozialarbeiter der Allgemeinen Sozialberatung

Anmerkungen:

Es sollte eine Liste mit den abzu prüfenden Vergabekriterien entwickelt werden wie z.B.

- 1) Gewöhnlicher Aufenthalt in Berlin 1 Jahr
- 2) Nachweis der verdeckten Wohnungslosigkeit
- 3) (absehbare) Entlassung aus stationärer Einrichtung / auch JVA
- 4)

Wir haben aus dem Konzept alle Themen eines zu verhindernden Missbrauches gestrichen, es ist aber klar, dass dazu auch im Prüfungsverfahren der anzuerkennenden Punkte Aussagen entwickelt werden müssen.

Auch über die Zuordnung der einzelnen Punkte und Farben kann unter sozialpolitischen Erwägungen sicher noch gestritten werden.

Auch wir haben hier bereits einen ersten Diskussionsprozess durchlaufen.

Nicht zuletzt wird auch die Abgrenzung eines besonderen Wohnungsbestandes für wohnungslose Personen mit sozialpädagogischem Unterstützungsbedarf zu denen, die das nicht benötigen, zu diskutieren sein.