

Bestimmung der Angemessenheit bei der Vergabe von Wohnungen

Warum das Ganze?

Am 02.05.2022 haben wir in unserer Mitgliederversammlung Regeln für die Vergabe von Wohnungen verabschiedet. Wörtlich heißt es dort: „Bei der Wohnungsvergabe ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Zimmeranzahl der zu vergebenden Wohnung und der Zahl der einziehenden Bewohner:innen zu achten.“ Dieses in den Vergaberegeln formulierte „angemessene Verhältnis“ ist nicht weiter definiert und wurde nicht in einer Mitgliederversammlung abgestimmt. Bislang wird es vom Vorstand nach eigenem Ermessen interpretiert und angewendet.

Der Beirat hat im September 2024 die AG Angemessenheit ins Leben gerufen, um Vorschläge für eine transparente Wohnungsvergabepraxis zu entwickeln. Ziel ist es, bei der Mitgliederversammlung 2025 die Kriterien für die Angemessenheit bei der Wohnungsvergabe abzustimmen. Diese neu entwickelten Kriterien gelten nur für **zukünftige** Vergaben im Möckernkiez. Sie stellen in keiner Weise die Wohnbedingungen der bereits Wohnenden in Frage.

Die AG orientiert sich in ihrer Arbeit an den Grundsätzen unserer Genossenschaft, die in unserer Satzung formuliert sind: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Insbesondere fördert die Genossenschaft gemeinschaftliches, ökologisches, barrierefreies, generationenverbindendes, interkulturelles und selbstbestimmtes Wohnen in dauerhaft gesicherten Verhältnissen.“ (§1 Abs. 1)

Auf den folgenden Seiten befinden sich drei Texte. Der erste Text wurde vom Vorstand formuliert und beschreibt, wie er aktuell die Angemessenheit von Wohnungen bei Neuvergaben bestimmt. Die beiden folgenden Texte sind 2 verschiedene Vorschläge (A, B) zur Bestimmung der Angemessenheit, die Mitglieder der AG entwickelt haben. Bitte diskutiert in den Hausgruppen folgende Fragen und bringt eure Diskussionsergebnisse im April in die Beiratssitzung ein.

1. Soll die bestehende Vergabepraxis in Bezug auf die Angemessenheit beibehalten werden?
2. Soll Angemessenheit vom Vorstand gemäß Papier A oder B ausgelegt werden?

Am Samstag, 01. März 2025 um 13 Uhr werden wir im Rahmen einer Veranstaltung die bestehende Praxis und unsere Vorschläge vorstellen und Fragen diskutieren. Eine Einladung dazu folgt.

Bisherige Anwendung der Angemessenheitsregel (Vorstand)

Wir orientieren uns bei der Frage der Angemessenheit wie die meisten anderen Genossenschaften auch an der Formel: **Personenanzahl plus 1 gleich maximale Zimmeranzahl**. Bei Wohnungen mit **maximaler Zimmeranzahl (z.B. 3 Zimmerwohnung für 2 Personen) deckeln wir die Wohnung bei einer m²-Grenze**, da wir teils sehr große Wohnflächen bei niedriger Zimmeranzahl haben.

Dies geht teilweise auf die architektonische Planung zurück, teilweise auch auf Sonderwünsche von Erstbezieher:innen, die z.B. eine Wand nicht haben wollten und damit aus einer 3-Zimmer Wohnung eine 2-Zimmerwohnung wurde. Bei der m²-Grenze haben wir uns an den oberen Werten der DIN 18040-2 für barrierefreie Wohnungen orientiert und diese Werte teilweise noch nach oben angepasst mit Blick auf unseren tatsächlichen Wohnungsbestand und die Wohnungsgrößen.

Einen Überblick über unseren Wohnungsbestand mit Zimmeranzahl und Wohnungsgrößen findet sich auf der nachfolgenden Übersicht. Daraus ist auch zu entnehmen, welche m²-Grenzen bei der Angemessenheitsregelung zum Einsatz kommen und wie viele Wohnungen dementsprechend für die einzelnen Konstellationen tatsächlich zur Verfügung stehen. Ein 2-Personenhaushalt könnte sich beispielsweise nach dem Angemessenheitskriterium auf folgende Wohnungen bewerben:

- Sämtliche 2-Zimmerwohnungen (128 Wohnungen, die größten sind 90m² groß, bei Personenanzahl gleich Zimmeranzahl keine m²-Begrenzung)
- 3-Zimmerwohnungen bis 72 m² (43 Wohnungen)

Ein 3-Personenhaushalt könnte sich beispielsweise nach dem Angemessenheitskriterium auf folgende Wohnungen bewerben:

- Sämtliche 3-Zimmerwohnungen (103 Wohnungen, die größten sind 120m² groß, bei Personenanzahl gleich Zimmeranzahl keine m²-Begrenzung)
- 4-Zimmerwohnungen bis 88 m² (25 Wohnungen)

Vor jeder Wohnungsausschreibung wird der tatsächliche Grundriss überprüft, anhand der genannten Kriterien kategorisiert und die Angemessenheit gemäß den Vergabegrundsätzen in der Ausschreibung veröffentlicht.

Berlin 10.01.2024

Ansgar Dietrich für den Vorstand

Übersicht zur Angemessenheitsregelung bei der Vergabe von Wohnungen der Möckernkiez eG mit Angemessenheitsgrenzen und tatsächlichem Wohnungsbestand

Stand 10.01.2024

1-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
1 Person	bis 60 m ²
1-2 Personen	über 60 m ²

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
30 m ²	8
40 m ²	15
50 m ²	31
60 m ²	2
70 m ²	4
Summe	60

2-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
bis 47 m ²	1 Person
bis 56 m ²	1-2 Personen
über 56 m ²	2 Personen

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
40 m ²	3
47 m ²	21
50 m ²	15
56 m ²	32
60 m ²	17
65 m ²	15
70 m ²	7
80 m ²	16
90 m ²	2
Summe	128

71 Wohnungen (56%) der 2-Zimmerwohnungen können von einer Person angemietet werden

3-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
bis 62 m ²	2 Person
bis 72 m ²	2-3 Personen
über 72 m ²	3 Personen

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
62 m ²	5
67 m ²	18
72 m ²	20
75 m ²	8
80 m ²	16
90 m ²	19
100 m ²	14
110 m ²	2
120 m ²	1
Summe	103

43 Wohnungen (42%) der 3-Zimmerwohnungen können von zwei Personen angemietet werden

4-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
bis 77 m ²	3 Personen
bis 88 m ²	3-4 Personen
über 88 m ²	4 Personen

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
77 m ²	7
83 m ²	9
88 m ²	9
92 m ²	10
100 m ²	28
120 m ²	32
137 m ²	7
Summe	102

25 Wohnungen (25%) der 4-Zimmerwohnungen können von drei Personen angemietet werden

5-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
bis 92 m ²	4 Personen
bis 105 m ²	4-5 Personen
über 105 m ²	5 Personen

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
92 m ²	1
100 m ²	4
105 m ²	5
109 m ²	1
120 m ²	11
130 m ²	10
150 m ²	14
Summe	46

10 Wohnungen (22%) der 5-Zimmerwohnungen können von vier Personen angemietet werden

6-Zimmerwohnungen

Angemessenheitsgrenze	
bis 107 m ²	5 Personen
bis 122 m ²	5-6 Personen
über 122 m ²	6 Personen

Wohnungsbestand	
Wohnung bis	Anzahl
107 m ²	0
122 m ²	1
130 m ²	1
140 m ²	4
145 m ²	4
Summe	10

1 Wohnung (10%) der 6-Zimmerwohnungen kann von fünf Personen angemietet werden

Vorschlag zur Bestimmung der Angemessenheit – A

(Eva Eichenauer, Hille Richers, Bärbel Schüning, Herbert Schneider)

Eine Bestimmung der Angemessenheit soll sich an unseren Grundsätzen orientieren. Es gehört zur Gründungsgeschichte des Möckernkiezes, dass wir uns auch als solidarischer, wohnungspolitischer Akteur in der Berliner Stadtgesellschaft verstehen. Deshalb ist für uns handlungsleitend:

- o Wohnraum ist kostbar! Daher sollte Wohnraum so vergeben werden, dass vielen Genoss:innen die Chance gegeben wird, hier sicheren, gemeinschaftlich orientierten **Wohnraum** zu erhalten.
- o Ökologisch verantwortlich leben hat für den Möckernkiez eine hohe Bedeutung. Deshalb sehen wir es als ein Gebot der Klimaverantwortung, den Flächen- und Ressourcenverbrauch auch bei der Vergabe mit zu berücksichtigen

Mit dem Anspruch der Angemessenheit sind wir in guter Gesellschaft. Viele Genossenschaften haben Kriterien, die das Verhältnis von Wohnraum und Anzahl der einziehenden Personen bestimmen und Wohnungen danach vergeben. Im Gegensatz zu anderen Genossenschaften haben wir im Möckernkiez sehr unterschiedliche Grundrisse. In vielen Wohnungen können Wände eingezogen oder ausgebaut werden. Das führt dazu, dass z.B. identische Wohnungen teils als 4 oder als 5 Zimmer Wohnungen angeboten werden. Das müssen unsere Angemessenheitskriterien berücksichtigen.

Wir halten die bisherige Praxis vom Vorstand grundsätzlich für einen guten Ansatz die Angemessenheit für Wohnungsvergaben zu bestimmen. Folgende Punkte sind uns für die Zukunft wichtig:

1. Als Faustregel soll gelten: Eine angemessene Zimmerzahl = Anzahl der Personen + 1 zusätzliches Zimmer (z.B. 3 Zimmer = 2 Personen)
2. Ausnahmen bei der Vergabe müssen möglich sein: So wie bislang kann der Vorstand bei Härtefällen entscheiden (ggf. gemeinsam mit der Schlichtungskommission), ob in begründeten Ausnahmen von der angesetzten Angemessenheit abgewichen werden kann.
3. Der Vorstand soll bei der Bewertung der Angemessenheit nicht allein auf Quadratmeterangaben verweisen, sondern transparent machen, ob in den Wohnungen Wände entfernt wurden und/oder zusätzliche Zimmer möglich sind.
4. Die Grundrisse mit den Angemessenheitsangaben sollen im Intranet veröffentlicht werden.
5. Eine Evaluation der Angemessenheit soll nach zwei Jahren erfolgen.

Vorschlag zur Bestimmung der Angemessenheit – B

(Ingrid Fliegel, Heike Jacobsen, Dagmar Silz)

Die derzeitige Vergabep Praxis wird von vielen Mitgliedern kritisch gesehen: **Im Vergabeprozess wird die „Angemessenheit“ der Wohnungsgröße allen anderen in den Vergaberegeln enthaltenen Kriterien übergeordnet.** Es gibt jedoch keine transparente Definition der Kriterien für die „Angemessenheit“ einer Wohnung.

Bisher sind in den Vergabegrundsätzen unserer Genossenschaft zur „Angemessenheit“ folgende Festlegungen enthalten:

In der Präambel: „Bei der Wohnungsvergabe ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Zimmerzahl der zu vergebenden Wohnung und der Zahl der einziehenden Bewohnenden zu achten.“

In einem vom Vorstand verfassten Dokument wird die Verfahrensweise näher beschrieben: „II. a) Information über eine gekündigte Wohnung: 2. Abs. 4. Anstrich: Einschätzung der Angemessenheit bezogen auf die Bewohnendenanzahl der Wohnung, II d) Ziff. 1: Es werden in der weiteren Vergabe nur Bewerbungen berücksichtigt, bei denen ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße und einziehenden Bewohnerinnen gegeben ist.“

Dies beschreibt die bisherige Praxis. Was jeweils unter „Angemessenheit“ verstanden wird, wurde jedoch nicht näher beschrieben. Angesichts der großen Bedeutung der Wohnungsvergabe für die Mitglieder und für die Zukunft des Möckernkiezes sollte eine Mitgliederversammlung über Kriterien für die „Angemessenheit“ befinden.

Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

1. **Die aktuelle Auslegung der Angemessenheitskriterien widerspricht dem Leitbild des Möckernkiezes und der Anerkennung von unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitglieder.** Ein wichtiger Grundsatz im Möckernkiez ist der des **selbst bestimmten Wohnens**. Mitglieder, die auf größeren Wohnraum angewiesen sind, haben keine Chance mehr auf eine Wohnung. (Dies zeigt sich u.a. in der großen Anzahl von Mitgliedern, die bei der Vergabep Praxis nicht in die Auswahl kommen, vgl. Dokumentationen der Vergaben 2022 und 2023). Arbeitszimmer für mobiles Arbeiten, Platz für künstlerische und handwerkliche Betätigung, Bedarf an Raum für Pflegepersonen oder unterstützend tätige Familienmitglieder sind Bedürfnisse, die teils durch gesellschaftliche Veränderungen (Home Office, mehr Ältere und Pflegebedürftige) bedingt sind, die aber auch zur den Möckernkiez bisher auszeichnenden Vielfalt der Lebensformen beitragen. Weitgehend schematisches Vorgehen nach Platzbedarfen pro Kopf begünstigt vor allem die traditionellen Lebensformen. Schon Haushalte mit getrennten Schlafzimmern und Wohngemeinschaften finden auf diese Weise im Möckernkiez keine Wohnung mehr. Es besteht also die Gefahr, dass die jetzige Vergabep Praxis die den Möckernkiez bisher auszeichnende **Vielfalt der Lebensentwürfe** verringert.
2. **Mit Veränderungen in der Zusammensetzung von Haushalten wird nicht flexibel umgegangen.** Wenn sich Lebenssituationen z.B. durch Trennungen oder Auszug von Kindern verändern und deshalb eine kleinere Wohnung sinnvoll wäre, blockiert die gegenwärtige Auslegung der „Angemessenheit“ tendenziell mögliche Wechsel. Eine strikte Begrenzung von Wohnraum macht alternative Wohnungen in diesen Fällen

teils unattraktiv. Vermehrte Untervermietungen, auf die in solchen Fällen ersatzweise z.T. zurückgegriffen wird, sind nicht im Sinne der Genossenschaftsidee.

3. **Die Mitgliedsnummer verliert durch den Vorrang der „Angemessenheit“ ihren Stellenwert als maßgebliches Vergabekriterium.** In nahezu allen Vergabegrundsätzen von Wohnungsgenossenschaften ist bei der Rangfolge der Bewerbungen regelmäßig die Dauer der Mitgliedschaft das grundsätzlich maßgebliche Kriterium. Dieses Kriterium so stark zu relativieren, wie es durch die derzeitige Praxis geschieht, ist in einer jungen Genossenschaft wie dem Möckernkiez umso problematischer, als GenossInnen mit niedrigen Mitgliedsnummern wesentlich zum Aufbau und zur Finanzierung des Projekts beigetragen haben. Es ist notwendig, dass ein solcher Eingriff in die Mitgliedsrechte offen diskutiert wird.

Für eine Lösung dieser Probleme ist es notwendig, die derzeitige Praxis der Bewertung der Angemessenheit zur Diskussion zu stellen und die Angemessenheitskriterien im Interesse eines transparenten Vergabeprozesses neu zu vereinbaren. **Ziel sollte sein, die neu vereinbarten Angemessenheitskriterien in die Wohnungsvergaberegeln zu integrieren, statt sie ihnen im Sinne eines Ausschlusskriteriums voran zu stellen. Der Vorstand sollte nach Anwendung aller anderen Vergabekriterien innerhalb eines großzügigeren Rahmens über die Angemessenheit entscheiden können.**

Leitend sollte dabei das Bemühen um eine größere Flexibilität sein, auch angesichts der sehr unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse mit teils sehr kleinen Zimmern und großen Wohnküchen. Grundlagen für eine entsprechende Praxis sollten sein, dass veränderte Lebensrealitäten wie u.a. die Möglichkeit des Homeoffice und damit auch einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, sowie Möglichkeiten, Pflegepersonen zu integrieren, berücksichtigt werden. Damit wird auch ein Beitrag zu mehr Gleichbehandlung von Wohnenden und sich künftig um Wohnungen Bemühenden geleistet.

Konkret könnten künftige Angemessenheitskriterien an einem flexibleren Rahmen orientiert werden:

- Ein-Personen-Haushalte: 1 bis maximal 3 Wohnräume
- Zwei-Personen-Haushalte: 3 bis maximal 4 Wohnräume
- Drei-Personen-Haushalte: 4 bis maximal 5 Wohnräume
- Vier-Personen-Haushalte: 5 bis maximal 6 Wohnräume
- Fünf- und mehr Personenhaushalte: keine Beschränkung