Abgeordnetenhaus BERLIN

**Drucksache 18 / 27 969**
**Schriftliche Anfrage**

**18. Wahlperiode**

# Schriftliche Anfrage

## des Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)

vom 17. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2021)

zum Thema:

**Wohnungsvergabe bei den Landeseigenen – Losverfahren und Transparenz**

und **Antwort** vom 02. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Jul. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Tommy Tabor (AfD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27969
vom 17.06.2021
über Wohnungsvergabe bei den Landeseigenen – Losverfahren und Transparenz

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Der Senat ist sich des Stellenwerts des Fragerechts der Abgeordneten bewusst, und die Beantwortung Schriftlicher Anfragen der Mitglieder des Abgeordnetenhauses nach Artikel 45 Absatz 1 der Verfassung von Berlin hat stets eine sehr hohe Priorität. Gegenwärtig konzentriert der Senat seine Arbeit und seinen Ressourceneinsatz aber auf die Bekämpfung der infektionsschutzrechtlichen Gefährdungslage für die Berliner Bevölkerung und setzt die zwischen Bund und Ländern verabredeten Maßnahmen zur Reduzierung von Kontakten um. Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Um Ihnen ungeachtet dessen eine Antwort zukommen zu lassen, wurden die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften um Informationen gebeten, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden.
Vor diesem Hintergrund beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage im Namen des Senats von Berlin wie folgt:

Frage 1:
Wie ist das Procedere der Landeseigenen, wenn es mehr als einen geeigneten Bewerber für eine freie Mietwohnung in ihrem Bestand gibt?

Frage 4:
Wie wird generell von den Landeseigenen bei vielen gleichwertigen Bewerbern auf eine bestimmte Wohnung entschieden, wer die Wohnung bekommt? Gibt es festgelegte Quoten für bestimmte Bewerbergruppen, durch die diese bevorzugt berücksichtigt werden, z.B. Familien mit minderjährigen Kindern oder Familien, die zurzeit in einer Flüchtlingsunterkunft wohnen?

Antwort zu 1 und zu 4:
Grundsätzlich ist der Vermietungs- und Vergabeprozess, der zur Wiedervermietung frei zur Verfügung stehenden Bestandswohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) sowie durch umfangreiche interne Wohnungsvergabe- und Compliance-Richtlinien geregelt. Dem folgend sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichtet, ihren Vermietungsprozess und die Wohnungsvergabe entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den Bestimmungen des Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln) und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ rechtskonform und diskriminierungsfrei zu organisieren. Im Rahmen der Erweiterung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vom 05.04.2017 ist sichergestellt, dass 63% der zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet werden. Davon wird wiederum ein Anteil von 25% an besondere Bedarfsgruppen vermietet. Daher stehen nicht alle freiwerdenden Bestandswohnungen zur unbeschränkten Wiedervermietung zur Verfügung. Im Rahmen von Kooperationsverträgen werden Wohnungen für Wohnungssuchende im Geschützten Marksegment (GMS) und auch für Geflüchtete sowie Student*innen oder Auszubildende vermietet. Alle anderen zur Wiedervermietung zur Verfügung stehenden Bestandswohnungen werden über die Homepage der jeweiligen Wohnungsunternehmen, dem gemeinsamen Portal der Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen www.inberlinwohnen.de, und auf den Immobilienportalen ImmoScout24 und Immowelt eingestellt. Alle Mietinteressentinnen und Mietinteressenten haben die Möglichkeit sich über die Homepage des jeweiligen Wohnungsunternehmens zu registrieren. Nach vollständiger und fristgerechter Vorlagen der Unterlagen nehmen die landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Prüfung und Auswahl der Interessentinnen Interessenten vor. Die finale Auswahl einer Mietinteressentin oder Mietinteressenten erfolgt bei der GESOBAU AG nach einem Abwägen der Vergabekriterien der sozialen Mischung und Ausgewogenheit der unterschiedlichen Bewohnerstrukturen gemäß der gesetzlichen Vermietungsvorgabe. Bei der Gewobag erfolgt die finale Auswahl eines Mietenden aus einer Gruppe geeigneter Mietinteressentinnen oder Mietinteressenten anhand festgelegter Kriterien wie z.B. Bonität, Anzahl der Haushaltsangehörigen im Vergleich zur Wohnungsgröße. Bei der degewo und der HOWOGE wird der Vermietungsprozess durch einen automatisierten „berechtigten Zufall“ unterstützt, um eine diskriminierungsfreie und transparente Wohnungsvergabe zu ermöglichen.

Frage 2:
Wann kommen Losverfahren zur Anwendung? Bereits vor der Wohnungsbesichtigung, um aus einer hohen Anzahl Interessierter eine kleinere Gruppe festlegen zu können oder erst nach der abgeschlossenen Wohnungsbesichtigung, um einen neuen Mieter unter gleichwertigen Bewerbern auslosen zu können?

Frage 3:
Sollten, wie in Frage 2 beschrieben, oder auch an anderer Stelle bei der Wohnungsvergabe der Landeseigenen Losverfahren zur Anwendung kommen, wer ist dann am Verfahren beteiligt? Geschieht das unter notarieller Aufsicht oder der Beteiligung von Mietervereinen? Wie transparent ist das Verfahren und die Ergebnisverkündung?

Antwort zu 2 und 3:
Der Vermietungsprozess wird bei der degewo und der HOWOGE mit Hilfe einer digitalen Software mit Zufallsgenerators unterstützt. Die HOWOGE setzt seit 2019 bei der Wohnungsvergabe digitale Software mit Zufallsgenerator ein.

Mit der Vermietungssoftware der wohnungshelden GmbH wurde bei der degewo seit 2020 auch der sogenannte berechtigte Zufall implementiert. Bei allen anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen wird kein Zufallsgenerator für die Auswahl bei dem Wohnungsvergabeprozess angewendet.
Um eine diskriminierungsfreie Vermietung von Wohnungen zu gewährleisten, werden alle zur freien Vermeitung kommenden Wohnungen auf der Homepage der jeweiligen landeseigenen Unternehmen sowie dem gemeinsamen Internetportal „inberlinwohnen“ und Onlineportalen veröffentlicht.
Die Interessierten haben sowohl bei der degewo als auch bei der HOWOGE die Möglichkeit sich über das konkrete Angebot zu informieren und mit Namen und E-Mailadresse zu registrieren. Die Daten werden mit Hilfe einer Software gesammelt. Sobald das Inserat abgelaufen ist und Besichtigungstermine feststehen, kommt ein Zufallsverfahren, welches mit Hilfe eines automatisierten Zufallsgenerators unterstützt wird, zum Einsatz. Ein automatisiertes Zufallsverfahren kommt sowohl bei der degewo als auch bei der HOWOGE vor der Besichtigung zur Anwendung. Mit der Anwendung des Zufallsgenerators wird sichergestellt, dass jeder erfasste und berechtigte Mietinteressent:innen die gleiche Chance unabhängig vom Zeitpunkt der Kontaktaufnahme auf einen Besichtigungstermin erhält.
Sollte nach der Besichtigung weiterhin das Interesse an einer Anmietung bestehen, werden auch weitere Kriterien von den Wohnungsbewerbern (Einkommen, HH-Größe) abgefragt und nach objektiven Kriterien bewertet. Abschließend werden Daten zum Einkommen, WBS, Mietschuldenfreiheitsbescheinigung angefordert und eingesehen. Wenn gleichzeitig mehrere Bewerber:innen für die gleiche Wohnung geeignet sind, wird auch hier durch ein Losverfahren entschieden.

Frage 5:
Welche Steuerungskonzepte verfolgen die Landeseigenen, um eine sozial möglichst ausgewogene Mieterschaft heute und auch in Zukunft zu erhalten?

Antwort zu 5:
Die LWU sind neben der Verpflichtung, breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen auch gehalten, die Ausprägung einer guten, nachbarschaftlichen Mischung in den Quartieren zu gewährleisten. Die Vermietung von Wohnungen an WBS-Berechtigte und an besondere Bedarfsgruppen erfolgt gemäß der Vorgabe in der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie den Bestimmungen des Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (MietenWoG). Diese Vorgaben gelten bestandsweit und unterliegen keiner regionalen Begrenzung. Allerdings haben die LWU die Möglichkeit der Abweichung von den vereinbarten Quoten mittels Ausnahmegenehmigung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Diese Ausnahmegenehmigung orientiert sich am jeweils aktuellen „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“.

Berlin, den 2.7.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen