

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 24. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Juni 2025)

zum Thema:

**Nur das Los entscheidet? Losverfahren bei der Wohnungsvergabe
Landeseigener Wohnungsbaugesellschaften**

und **Antwort** vom 11. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23026

vom 24. Juni 2025

über Nur das Los entscheidet? Losverfahren bei der Wohnungsvergabe Landeseigener
Wohnungsbaugesellschaften

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SUL) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen bzw. wiedergegeben.

Vorwort des Abgeordneten:

Die Vergabep Praxis von Wohnraum durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist von großer gesellschaftlichen Bedeutung. In der Ausschusssitzung für Stadtentwicklung und Wohnen am 3. März 2025 wurden Fragen zur Anwendung des Losverfahrens bei der Gesobau erörtert, blieben jedoch für andere landeseigene Gesellschaften unbeantwortet.

Um Klarheit über den Umfang und die Kriterien dieses Vergabeverfahrens zu erhalten, sind noch folgende Fragen offen:

Frage 1:

Wurde in den Jahren 2020 bis 2024 bei der Wohnungsvergabe der landeseigenen Wohnungsunternehmen DEGEWO, Gewobag, HOWOGE, Stadt und Land, WBM jeweils Losverfahren für Bewerber mit und ohne Wohnberechtigungsschein (WBS) eingesetzt? Falls ja, seit wann und aus welchen Gründen wurde es eingeführt? Falls nicht, welche Gründe sprachen gegen ein Losverfahren bei den einzelnen Gesellschaften?

Antwort zu 1:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Bei degewo erfolgt die Bereitstellung von Wohnungen auf Basis eines klar definierten, fairen und transparenten Vermietungsprozesses, der im Jahr 2020 digitalisiert wurde. Mit dieser Umstellung wurde der sogenannte berechnete Zufall implementiert, um sowohl den Anforderungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) als auch der stark gestiegenen Anzahl an Wohnungsanfragen gerecht zu werden. Die degewo veröffentlicht die Wohnungsangebote über die Portale Immoscout24, degewo.de und inberlinwohnen.de. Mit der Nutzung der Zufallsauswahl stellt degewo sicher, dass unabhängig vom Zeitpunkt der Kontaktaufnahme und unabhängig davon, ob der Interessentin bzw. dem Interessenten ein Wohnberechtigungsschein (WBS) vorliegt, jeder erfasste und berechnete Wohnungssuchende die gleiche Chance auf eine Wohnungsbesichtigung erhält.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Die Vermietung von Wohnraum erfolgt bei der Gewobag im Rahmen einer internen, für alle am Prozess beteiligten Mitarbeitenden verbindlichen Geschäftsanweisung. Grundlage der Geschäftsanweisung sind die Vorgaben des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG BE), die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die Satzung der Gewobag. Die Geschäftsanweisung wurde zuletzt 2024 aktualisiert und berücksichtigt vollumfänglich die Grundsätze des Allgemeinen Gleichstellungsgesetzes (AGG) und der Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention der Gewobag.

Unter Anderem beinhaltet die Anweisung, dass alle vermietbaren gekündigten und leerstehenden Wohnungen unverzüglich der Vermietung zuzuführen und zu vermietende Wohnungen öffentlich anzubieten sind. Seit 2022 erfolgt in Phase 1 (vor dem Besichtigungstermin) des Vermietungsprozesses die Auswahl für einen Besichtigungstermin per Zufallsgenerator. Nach dem Besichtigungstermin (Phase 2) erfolgt eine Auswahl der InteressentInnen durch den Vermietungsservice. Die finale Auswahl der MietinteressentInnen (Phase 3) erfolgt durch Vermietungsservice und KundenberaterInnen. Alle preisgebundenen Wohnungen sind an WBS-berechtigte Haushalte gegen Vorlage eines gültigen und passenden Wohnberechtigungsscheines zu vermieten, da deren Anmietung einen WBS zwingend erfordern. Zusätzlich werden bei allen Neubauten die jeweiligen Förderrichtlinien umgesetzt, so dass die entsprechenden Wohnungsanteile ausschließlich an berechnete MieterInnen nach Förderrichtlinie vermietet werden. Insbesondere der Einsatz von einem Zufallsgenerator in Phase 1 des Vermietungsverfahrens führt an dieser Stelle zu einer diskriminierungsfreien und

transparenten Auswahl von BewerberInnen. InteressentInnen geben im ersten Schritt nur Auskunft über Name, Haushaltsgröße und Möglichkeiten der Kontaktaufnahme. Bei belegungsgebundenen Wohnungen werden entsprechende Zugangsvoraussetzungen, wie zum Beispiel das Vorliegen eines WBS, abgefragt. Die automatisierte Zufallsauswahl schließt eine Diskriminierung im Vorfeld bereits bestmöglich aus. In der 1. Phase des Vermietungsprozesses bei der Gewobag werden keinerlei Angaben abgefragt, die eine Diskriminierung zulassen würden. Insofern ein/e MietinteressentIn für einen Besichtigungstermin nicht berücksichtigt wird, gibt es somit keinen Anknüpfungspunkt für den Vorwurf einer Diskriminierung.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Als landeseigenes Wohnungsunternehmen ist die HOWOGE durch ihren Gesellschafter verpflichtet, alle Bevölkerungsschichten mit passendem Wohnraum zu versorgen. Diesbezüglich gibt es klar geregelte Anforderungen an den Vermietungs- und Vergabeprozess, die sich aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung ergeben. Zum einen gilt es, die festgelegten Einkommensgrenzen und Quadratmeter, z. B. für WBS-Berechtigte, zu beachten, zum anderen ist die Vermietung von Wohnraum nachweislich transparent und diskriminierungsfrei durchzuführen. In der Regel werden alle zur Verfügung stehenden und vermietungsfähigen Wohnungen in der Vermietungsapp „HOWOGE Wohnungssuche“, auf der Homepage www.howoge.de und gängigen Onlineportalen wie zum Beispiel www.immobilienscout24.de inseriert, auf welche sich InteressentInnen konkret bewerben müssen. Dabei wird bei der Vergabe von Besichtigungsterminen ein automatisiertes Zufallsverfahren angewandt. Sofern am Ende des Bewerbungsprozesses mehrere gleichgeeignete InteressentInnen vorliegen, entscheidet das Los im 4-Augen-Prinzip. Das Verfahren gilt für Bewerber mit und ohne WBS.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Seitens der SUL erfolgte und erfolgt keine Wohnungsvergabe im Rahmen eines Losverfahrens. Wir nutzen im Zuge der Vergabe von Wohnungsbesichtigungsterminen einen digitalen Zufallsgenerator, der Bestandteil der aktuell genutzten CRM-Software ist.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Die WBM nutzt seit 2022 die Möglichkeit einer systemgestützten Zufallsauswahl. Die Entscheidung zum Einsatz einer Zufallsauswahl ist sowohl qualitativ als auch quantitativ gestützt. Hierdurch sind im ersten Schritt eine Vielzahl an Wohnungsanfragen möglich und unsere Angebote somit länger sichtbar. Für den weiteren Vermietungsprozess ist die Reduzierung der zu berücksichtigenden Anzahl nur mit einer Zufallsauswahl diskriminierungsfrei auf ein für eine erfolgreiche Wiedervermietung erforderliches und realistisches Maß möglich. Eine personenindividuelle Berücksichtigung individueller Notwendigkeiten ist seitens Wohnungssuchenden und Vermietenden hiermit im Sinne des Datenschutzes nicht möglich.“

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden in den Jahren 2020 bis 2024 durch jedes der fünf Unternehmen im Rahmen eines Losverfahrens vergeben? (Bitte um eine detaillierte Aufschlüsselung nach Jahr, Wohnungsbaugesellschaft und gegebenenfalls nach WBS- und Nicht-WBS-Bewerbern.)

Antwort zu 2:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„In den Jahren 2020 bis 2024 sind bei degewo insgesamt folgende Neuvermietungen erfolgt:

Jahr	Anzahl Neuvermietungen (insgesamt)
2020	4.126
2021	4.747
2022	4.903
2023	4.407
2024	4.675

Der Großteil dieser Neuvermietungen ist über die digitale Veröffentlichung von Wohnungsangeboten sowie unter Einsatz des berechtigten Zufalls erfolgt. Außerhalb des berechtigten Zufalls erfolgten Vermietungen insbesondere zur Erfüllung kooperationsvertraglicher Verpflichtungen – etwa zur Bereitstellung von Wohnraum für obdachlose Menschen (GMS), Wohnraum für Geflüchtete (WfF) –, im Rahmen des Wohnungstauschprogramms oder in Folge von Umsetzungen bei geplanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Nachfolgende Tabelle zeigt alle Wohnungsvermietungen im Gewobag-Konzern ohne generalvermietete Objekte, Umsetzungen und Wohnungstausch.

Anzahl Vermietungen	mit WBS*	ohne WBS
2020	2.190	1.575
2021	2.407	1.655
2022	2.633	1.637
2023	2.013	1.333
2024	1.954	1.191

*inkl. WBS-Eigenprüfungen“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Die HOWOGE hat in den Jahren 2020-2024 nach o.g. Prinzip Vermietungen durchgeführt:

Jahr	Anzahl Neuvermietungen
2020	3.851
2021	4.485
2022	4.783
2023	4.271
2024	3.977

Die HOWOGE führt keine Statistik über die Anzahl von WBS- und Nicht-WBS-Bewerbern.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 1 Satz 1.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Seit Einführung im Jahr 2022 erfolgen alle unsere Neuvermietungen sowie Erstvermietungen unter Verwendung einer Zufallsauswahl. Davon ausgenommen sind nur Einzelfälle bspw. im Rahmen der Kontingentvermietungen im Zusammenhang mit dem LAF bzw. im Rahmen des geschützten Marktsegmentes sowie die Vermietungen von Objekten, welche Belegungs- oder Benennungsrechten unterliegen. Eine genaue Aufschlüsselung der unterschiedlichen Vergabeverfahren ist nicht möglich.“

Frage 3:

Nach welchen Kriterien wird innerhalb der einzelnen Bewerbergruppen entschieden, zwischen welchen Bewerbern das Losverfahren in Rahmen der Wohnraumvergabe bei den einzelnen Wohnungsbaugesellschaften angewendet wird?

Antwort zu 3:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Die Zufallsauswahl ist fester Bestandteil im Vermietungsprozess von degewo und wird bei den veröffentlichten Wohnungsangeboten angewendet, ohne dass eine Differenzierung stattfindet. Alle berechtigten InteressentInnen haben demnach im Vermietungsprozess die gleiche Chance auf einen Besichtigungstermin.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Vorab wird entsprechend der erforderlichen WBS-Quoten gem. KoopV und der ggf. vorliegenden Förderbedingungen entschieden, ob die Wohnung an WBS-EmpfängerInnen und falls ja, welcher WBS erforderlich ist, vermietet wird. Dementsprechend wird die Wohnung transparent bzgl. der jeweiligen Anforderung ausgeschrieben. Im weiteren Verlauf erfolgt keine weitere Unterscheidung nach Bewerbergruppen, sondern lediglich das Vorliegen des entsprechenden Belegungsmerkmals geprüft.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Der HOWOGE- Vermietungsprozess läuft folgendermaßen ab:

1. Nachdem eine Wohnung inseriert wurde, werden alle eingehenden Anfragen gesammelt. Oft sind das mehrere hundert.
2. Über ein automatisiertes Zufallsverfahren werden anschließend mehrere InteressentInnen ausgewählt und zur Besichtigung eingeladen.
3. Besteht nach der Besichtigung weiterhin Interesse an der Wohnung, benötigt die HOWOGE weitere Angaben u.a. zur Haushaltsgröße und zum Haushaltseinkommen. Anhand dieser Daten wird ebenfalls automatisch ermittelt, ob z. B. die Haushaltsgröße

und das Haushaltseinkommen zur angebotenen Wohnung passen oder ob ein WBS vorliegt.

4. Im nächsten Schritt werden die Unterlagen geprüft. Wenn alles passt, erhält der/die InteressentIn eine verbindliche Reservierung und der Mietvertrag kann vorbereitet werden.

Sollten mehrere gleich geeignete InteressentInnen vorliegen, entscheidet das Los.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 1 Satz 1.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 2.“

Frage 4:

Wie erfolgt die Auswahl der Bewerber am Losverfahren, insbesondere bei sehr hoher Bewerberzahl für eine Wohnung?

Antwort zu 4:

Die degewo teilt Folgendes mit:

„Bei degewo erfolgt die Auswahl der InteressentInnen auf Grundlage des digitalisierten und standardisierten Verfahrens. Die Wohnungen werden mit den jeweils geltenden Anmietungsvoraussetzungen – insbesondere Vorgaben zur Belegungsbindung aus den jeweiligen Förderbestimmungen sowie Vorgaben aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ – inseriert.

Interessierte Personen bewerben sich über ein Kontaktformular, in dem – sofern erforderlich – auch Angaben zum spezifischen Wohnberechtigungsschein (z.B. WBS 100 mit besonderem Wohnbedarf, WBS 180, WBS-220 fähiges Einkommen) abgefragt werden. Die Berechtigungsprüfung (z.B. Passung des vorhandenen zum geforderten WBS) erfolgt über die eingesetzte Software der Wohnungshelden. Alle berechtigten InteressentInnen haben demnach die gleiche Chance auf einen Besichtigungstermin.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„In Phase 1 (vor dem Besichtigungstermin) erfolgt die Auswahl für einen Besichtigungstermin per Zufallsgenerator. In dieser Phase liegen noch keine konkreten Unterlagen vor, sodass grundsätzlich alle BewerberInnen am Losverfahren teilnehmen, sofern Sie formal alle Anmietungsvoraussetzungen erfüllen (z.B. Vorlage eines WBS).“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Siehe Frage 3.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Die SUL nutzt im Zuge der Vergabe von Wohnungsbesichtigungsterminen einen digitalen Zufallsgenerator, der Bestandteil der aktuell genutzten CRM-Software ist. Der Zufallsgenerator wählt eine vorgegebene Anzahl von Interessierten aus und das Vermietungs-/Kundenbetreuungsteam sendet diesen einen Termin für eine Wohnungsbesichtigung.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Alle eingegangenen Anfragen sowie eine kleinere Anzahl weiterer bei uns zu dem Angebot passender Wohnungsgesuche erhalten auf Basis eines Fotoprotokolls die Möglichkeit, sich am weiteren Prozess zu beteiligen, indem sie die Selbstauskunft zu dem Objekt ausfüllen. Im ersten Schritt werden objektindividuell die Angaben abgeglichen und aus allen zum konkreten Wohnungsangebot passenden Anfragenden eine Zufallsauswahl generiert, welche zum Besichtigungstermin vor Ort eingeladen wird. Die Zufallsauswahl gibt weiterhin auch eine Zufallssortierung vor. Nach Durchführung des Besichtigungstermins wird dem in der Zufallssortierung höchstplatzierten Eintrag der Mietvertrag angeboten, sofern dieser die in der Selbstauskunft hinterlegten Angaben durch zur Prüfung einzureichende Dokumente belegen kann.“

Frage 5:

Gab es bei den einzelnen Wohnungsunternehmen feste Quoten für die Vergabe von Wohnungen an Bewerber mit und ohne WBS im Rahmen des Losverfahrens? Falls ja, wie unterschieden sich diese Regelungen zwischen den Gesellschaften?

Antwort zu 5:

Im Rahmen der Vergabe von Wohnungen gelten für alle LWU die Vereinbarungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“, die zum 1. Januar 2024 in Kraft trat. Danach sind die LWU verpflichtet, jährlich 63 % aller Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben, jeweils zur Hälfte an Haushalte mit Einkommen bis zu 140 % bzw. 220 % der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG. Im Neubau gelten die Belegungsbindungen des jeweiligen Fördervertrages. Ferner sind die Vorgaben des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG BE) zu beachten.

Frage 6:

Welche der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften plant, das Losverfahren für Bewerber mit und ohne WBS künftig auszuweiten, anzupassen oder einzuführen? Welche konkreten Maßnahmen sind jeweils vorgesehen, und bis wann sollen diese umgesetzt werden?

Antwort zu 6:

„Die degewo teilt Folgendes mit:

Aufgrund des bereits bestehenden funktionierenden Systems plant degewo zum aktuellen Zeitpunkt keine Änderung am bestehenden Konzept und der Zufallsauswahl.“

Die Gewobag teilt Folgendes mit:

„Das Losverfahren wird bereits flächendeckend eingesetzt. Eine Anpassung ist nicht vorgesehen.“

Die HOWOGE teilt Folgendes mit:

„Vor dem Hintergrund des weiterhin sehr angespannten Wohnungsmarkts, bei dem die Zahl der Bewerber die Zahl der freien Wohnungen um ein Vielfaches übersteigt und angesichts des Anspruchs an einen diskriminierungsfreien Vermietungsprozess erfüllt, wird das Verfahren grundsätzlich nicht verändert. Zur Entspannung des Wohnungsmarkts kann insbesondere mehr und schnellerer Neubau beitragen.“

Die SUL teilt Folgendes mit:

„Seitens der SUL ist eine Einführung eines Losverfahrens für die Wohnungsvergabe nicht geplant.“

Die WBM teilt Folgendes mit:

„Aktuell sind keine grundlegenden Anpassungen geplant.“

Berlin, den 11.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen