

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 27. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2026)

zum Thema:

**Wohnberechtigungsschein (WBS) und WBS-Vermietung bei den Landeseigenen
Wohnungsunternehmen - Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum - 2024
und 2025**

und **Antwort** vom 13. Februar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Feb. 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25027

vom 27. Januar 2026

über Wohnberechtigungsschein (WBS) und WBS-Vermietung bei den Landeseigenen
Wohnungsunternehmen - Versorgung breiter Schichten mit Wohnraum - 2024 und 2025

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

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 Investitionsbank Berlin (IBB) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Des Weiteren betrifft die Schriftliche Anfrage teilweise Sachverhalte zu konkreten Unternehmen bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern. Aus Gründen des Datenschutzes, werden in den jeweiligen Antworten keine Einzel-, Kontakt- bzw. Adressdaten veröffentlicht.

Frage 1:

Wie viele Haushalte hatten in den Jahren 2024 und 2025 einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Bitte einzeln aufschlüsseln nach Jahr, den Einkommensklassen 100%; 140%; 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken)?

Antwort zu 1:

Da die Grundlagendaten – Einkommensverteilung nach Einkommensklassen aus dem Mikrozensus – für das Jahr 2025 noch nicht vorliegen, kann noch keine Aussage zur Anzahl und Verteilung der Haushalte mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein gemacht werden. Die nachstehende Tabelle bezieht sich daher ausschließlich auf das Jahr 2024.

Bezirk	Anzahl sozialwohnungsberechtigte Haushalte nach Einkommensklassen im Jahr 2024			
	100%	140%	180%	220%
Mitte	26.200	30.400	25.200	25.600
Friedrichshain-Kreuzberg	14.900	23.600	19.400	18.800
Pankow	19.600	28.300	29.500	31.800
Charlottenburg-Wilmersdorf	18.800	26.800	24.000	23.400
Spandau	12.800	21.400	20.800	20.500
Steglitz-Zehlendorf	11.100	18.900	21.500	21.300
Tempelhof-Schöneberg	18.200	25.400	28.100	27.500
Neukölln	24.500	32.700	26.600	26.000
Treptow-Köpenick	12.300	20.500	23.500	24.800
Marzahn-Hellersdorf	10.900	24.000	26.400	26.400
Lichtenberg	20.700	28.000	27.000	27.200
Reinickendorf	11.100	21.100	20.400	20.900
Berlin gesamt	201.100	301.100	292.400	294.200

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Mikrozensus 2024 Erstergebnisse;
Berechnungen SenStadt

Frage 2:

Wie viele Haushalte waren in den Jahren 2024 und 2025 im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (Bitte einzeln aufschlüsseln nach den Einkommensklassen 100%, 140%, 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze sowie nach Bezirken)?

Antwort zu 2:

Die Zahl der Haushalte, die in den Jahren 2024 und 2025 jeweils zum Stand 31.12. im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins waren, kann differenziert nach den gefragten Einkommensklassen nachstehender Tabelle entnommen werden. Die Umsetzung des WBS 220 erfolgte im Fachverfahren WBS erst Anfang 2025, da für das Jahr 2024 noch keine Fertigstellung geförderter Neubauwohnungen für den WBS 220 zu erwarten war. Somit liegen für das Jahr 2024 für die Einkommensklasse 220 Prozent keine Werte vor. Härtefälle wurden nicht berücksichtigt.

Bezirk	Einkommens- klasse	Anzahl WBS-Inhaber (Haushalte) im Jahr	
		2024	2025
Mitte	100%	5.088	3.611
	140%	985	776
	180%	431	403
	220%		145
Friedrichshain- Kreuzberg	100%	3.088	3.621
	140%	901	662
	180%	313	343
	220%		117
Pankow	100%	3.194	3.571
	140%	625	695
	180%	381	388
	220%		180
Charlottenburg- Wilmerdorf	100%	3.363	3.163
	140%	495	700
	180%	255	325
	220%		120
Spandau	100%	2.449	3.075
	140%	427	561
	180%	214	332
	220%		140
Steglitz- Zehlendorf	100%	1.597	1.680
	140%	250	277
	180%	146	143
	220%		65
Tempelhof- Schöneberg	100%	3.623	3.634
	140%	684	666
	180%	298	368
	220%		137
Neukölln	100%	3.829	3.504
	140%	627	648
	180%	390	384
	220%		151
Treptow- Köpenick	100%	2.478	1.400
	140%	556	340
	180%	278	156
	220%		50
Marzahn- Hellersdorf	100%	2.811	2.015
	140%	451	365
	180%	308	243
	220%		97
Lichtenberg	100%	3.631	3.622
	140%	567	749
	180%	314	388
	220%		154
Reinickendorf	100%	3.497	3.046
	140%	492	476
	180%	295	272
	220%		115
Berlin gesamt	100%	38.648	35.942
	140%	7.060	6.915
	180%	3.623	3.745
	220%		1.471

Quelle: Fachverfahren WBS der bezirklichen Wohnungsämter

Frage 3:

Wie viele Wohnberechtigungsscheine wurden bei den Bezirken beantragt und wie viele Anträge wurden genehmigt?
Bitte für die Jahre 2024 und 2025 aufschlüsseln nach Bezirken.

Antwort zu 3:

Die Zahl der gestellten Anträge und die Zahl der bewilligten Anträge kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Bezirk	WBS beantragt / bewilligt	Jahr / Monat	
		2024	2025
Mitte	beantragt	7.925	9.517
	bewilligt	6.597	4.903
Friedrichshain-Kreuzberg	beantragt	5.812	7.276
	bewilligt	4.185	4.723
Pankow	beantragt	6.580	8.020
	bewilligt	4.084	4.705
Charlottenburg-Wilmersdorf	beantragt	4.978	5.767
	bewilligt	4.158	4.297
Spandau	beantragt	4.619	6.012
	bewilligt	2.938	4.035
Steglitz-Zehlendorf	beantragt	3.479	3.718
	bewilligt	1.981	2.199
Tempelhof-Schöneberg	beantragt	7.637	8.509
	bewilligt	4.448	4.629
Neukölln	beantragt	7.149	8.425
	bewilligt	4.660	4.511
Treptow-Köpenick	beantragt	5.043	5.957
	bewilligt	3.190	1.798
Marzahn-Hellersdorf	beantragt	5.884	6.279
	bewilligt	3.360	2.556
Lichtenberg	beantragt	5.930	7.957
	bewilligt	4.392	4.804
Reinickendorf	beantragt	5.701	5.759
	bewilligt	4.108	3.832
Berlin insgesamt	beantragt	70.737	83.196
	bewilligt	48.101	46.992

Quelle: Fachverfahren Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen der Berliner Wohnungsämter

Frage 4:

Wie viele Wohnungen wurden 2024 und 2025 für den jeweiligen Berechtigtenkreis vermietet (Bitte Wohneinheiten aufgeschlüsselt nach WBS 100%, 140%, 180% und 220% und Vergleich mit Angabe Gesamtzahl Berechtigter; Angabe Gesamtzahl Beantragungen; Angabe positiv beschiedener Anträge sowie Angabe Steigerung/Abnahme im Vergleich zu 2023)?

Antwort zu 4:

Die Vergleichswerte zum Jahr 2023 können nachstehender Tabelle entnommen werden.

Merkmal	Jahr			Veränderung absolut	
	2023	2024	2025	2024/2023	2025/2023
Anzahl Überlassung Sozialmietwohnung					
WBS 100	2.575	1.781	1.203	-794	-1.372
WBS 140	576	426	333	-150	-243
WBS 180	67	54	39	-13	-28
WBS 220	0	0	8	0	8
Gesamtzahl Berechtigter	1.167.900	1.088.800	k.A.	-79.100	k.A.
WBS-Anträge					
Anzahl Anträge	71.385	70.737	83.196	-648	11.811
bewilligte Anträge	49.909	48.101	46.992	-1.808	-2.917

Quelle: Fachverfahren WBS der bezirklichen Wohnungsämter;

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Mikrozensus 2024 Erstergebnisse;

Berechnungen SenStadt

Frage 5:

Wie hat sich seit 2020 die Wiedervermietung landeseigener Wohnungen an WBS-Berechtigte im Bestand entwickelt (bitte prozentuale und absolute Angabe in den Jahren, aufgeschlüsselt nach den WBS-Einkommensklassen 100%, 140%, 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze, Bezirken sowie je landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

Frage 6:

Wie hat sich seit 2020 die Quote der Vermietungen landeseigener Wohnungen an WBS-Berechtigte in den einzelnen WBS-Stufen im Neubau entwickelt (bitte prozentuale und absolute Angabe in diesen Jahren, aufgeschlüsselt nach den WBS-Einkommensklassen 100%, 140%, 180% und 220% der Bundeseinkommensgrenze, Bezirken sowie je landeseigenes Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 5 und 6:

Es wird auf den jährlich erscheinenden Bericht zur Kooperationsvereinbarung verwiesen, in dem zur Wiedervermietungsquote und zum Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Neubau berichtet wird.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen müssten im geförderten Segment zusätzlich entstehen, bzw. vergeben werden, um die Erweiterung des Berechtigtenkreises um das dritte Segment bis 220% BEG aufzufangen, weil die Nachfrage der unteren Einkommensgruppen größer ist bzw. nicht ganz bedient werden kann?

Antwort zu 7:

Wohnungen, die mit dem Fördermodell 3 gefördert wurden, stehen allen Haushalten offen, die über ein Einkommen verfügen, das bis zu 120 Prozent über der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG liegt. Bei Wohnungen, die mit dem Fördermodell 3 gefördert wurden, handelt sich um reguläre, öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Die Inanspruchnahme des Fördermodells 3 ist

nach WFB 2023 Nr. 3.1 an eine Mindest-Inanspruchnahme des Fördermodells 1 gekoppelt. Damit ist sichergestellt, dass ausreichend Wohnungen im Fördermodell 1 gefördert werden. Das Fördermodell 1 war bei den Bewilligungen nach den WFB 2023 der Jahre 2023 bis einschließlich 2025 mit durchschnittlich 55,5 Prozent der geförderten Wohnungen das dominierende Fördermodell. Das Fördermodell 3 wurde durchschnittlich bei 31,4 Prozent der geförderten Wohnungen in Anspruch genommen.

Frage 8:

Wie vielen WBS-Haushalten wurden im Rahmen des Senats-Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen im Jahr 2024 und 2025 Wohnungen zur Anmietung durch die großen privaten Wohnungskonzerne angeboten bzw. wie viele wurden als quasi WBS-Wohnungen vermietet (bitte aufschlüsseln nach WBS-Einkommensgruppen und Bezirken sowie Wohnungsunternehmen)?

Antwort zu 8:

Gemäß Bündnisvereinbarung achten die beteiligten Wohnungsunternehmen bei der Wiedervermietung im Bestand darauf, in allen Stadtgebieten Wohnungsangebote für alle Einkommensgruppen anzubieten. Insbesondere für WBS-berechtigte Haushalte soll auf ein angemessenes Angebot geachtet werden. Der Senat geht davon aus, dass die privaten Wohnungsunternehmen – wie im Bündnistext niedergeschrieben – Wohnraum für entsprechend berechtigte Haushalte bereitstellen.

Frage 9:

Inwiefern wurden Eigentümer*innen mit Mietpreis- und Belegungsbindung davon befreit, WBS-Wohnungen an WBS-Berechtigte zu vermieten? Falls ja, welche Anzahl, aus welchen Gründen und für welchen Zeitraum sowie bei welchen Wohnungsunternehmen bzw. Eigentümer*innen?

Antwort zu 9:

Im Jahr 2024 wurden von den bezirklichen Wohnungsämtern insgesamt 188 Einzelfreistellungen genehmigt, im Jahr 2025 waren es 95. Mit den zur Verfügung stehenden statistischen Auswertungsmöglichkeiten kann eine weitere Differenzierung im Sinne der Fragestellung nicht vorgenommen werden. Die Genehmigung der Einzelfreistellung bezieht sich nicht ausschließlich auf die Befreiung der Vermietung von WBS-Wohnungen an WBS-Berechtigte, sondern es kann sich auch um einen für die WBS-Wohnung nicht passenden WBS handeln.

Frage 10:

In wie vielen Fällen und für wie viele WBS-Wohnungen wurden seit 2021 Bußgelder erteilt bzw. Sanktionen gegen Vermieter*innen ausgesprochen aufgrund von Verstößen gegen die Darlehensverträge (bitte einzeln aufschlüsseln nach Darlehensprogramm, Fördersegment und Auflistung der Adresse der betroffenen Wohnungen)?

10a. Wie viele Gelder wurden insgesamt eingenommen?

10b. Wie viele Darlehen wurden dadurch vorzeitig abgewickelt?

10c. In wie vielen Fällen kam es deshalb zur Zwangsversteigerung?

10d. Wie viele juristische Auseinandersetzungen zwischen Land/Bezirken und Darlehens-empfänger*innen um wie viele WBS-Wohnungen laufen derzeit (bitte aufschlüsseln nach Anzahl Wohnungen, Adressen/Bezirke und Grund für juristische Auseinandersetzung)?

Antwort zu 10:

Die IBB übermittelte hierzu die folgenden Antworten:

10a: Keine.

10b: Keine.

10c: In keinen Fällen.

10d: Juristische Auseinandersetzungen betreffen derzeit rd. 60 Objekte. Dabei sind in allen Bezirken ca. 3.300 Wohneinheiten betroffen. In rd. 20 Fällen handelt es sich um Klageverfahren, in weiteren 40 Fällen werden Maßnahmen im Rahmen von Ordnungswidrigkeitsverfahren geprüft oder umgesetzt. Die genannten Auseinandersetzungen sind vorrangig auf unzulässige Mieterhöhungen zurückzuführen (insbesondere von Mieterhöhungen nach Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen, in Einzelfällen wegen unrechtmäßiger Erbbauzinserhöhungen). In einem Fall hat die IBB ein Ordnungswidrigkeitsverfahren wegen fehlender Mitwirkung des Fördernehmers gemäß WoG eingeleitet, in einem anderen Fall wegen eines Verstoßes gegen die zulässige Kostenmiete.

Eine genauere Auswertung war der IBB aus technischen Gründen nicht möglich.

Frage 11:

Das Wohnraumsicherungsgesetz, welches dem Senat am 06. Januar 2026 als Senatsvorlage Nr. S-2649/2026 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, sieht vor, dass künftig jede Untervermietung von öffentlich gefördertem Wohnraum, auch unterhalb der Hälfte der Wohnfläche, nur noch an Personen erfolgen darf, die ebenfalls im Besitz eines gültigen WBS sind. Welche Auswirkungen hat diese geänderte Regelung auf bereits bestehende (Unter-)Mietverträge?

Antwort zu 11:

Keine. Es sind aufgrund des Rückwirkungsverbots nur Untermietverträge betroffen, die ab bzw. nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden.

Frage 12:

Bezüglich des in 11. geschilderten Sachverhalts: Inwiefern reicht es, wenn die Untermieter*innen einen WBS besitzen oder muss es der WBS der gleichen oder einer unteren Einkommensklasse wie bei der Vermietung an die/den Hauptmieter*in sein?

Antwort zu 12:

Die Untermieterinnen und Untermieter müssen den für die jeweilige Wohnung passenden WBS haben.

Frage 13:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 13:

Zur Beantwortung dieser schriftlichen Anfrage wurden die Bezirksverwaltungen nicht hinzugezogen

Berlin, den 13.02.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen