

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Kristin Brinker und Harald Laatsch (AfD)**

vom 8. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Juni 2026)

zum Thema:

Wohnraum der landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Kooperationsvereinbarung: Wohnraumvergabepraxis und Vergabekriterien in Berlin

und **Antwort** vom 22. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Juni 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker und 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. 19/26291

vom 8. Juni 2026

über Wohnraum der landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Kooperationsvereinbarung:
Wohnraumvergabepraxis und Vergabekriterien in Berlin

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

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

Frage 1:

Wie viele aktive Wohnungssuchende sind aktuell bei den einzelnen LWU und der berlinovo registriert, und wie hat sich diese Zahl seit 2015 entwickelt, wie viele Wohnungen wurden seit 2015 jährlich insgesamt neu vermietet, aufgeschlüsselt nach erstmaliger Vermietung im Neubau und Wiedervermietung frei gewordener Bestandswohnungen, und wie hoch war jeweils die jährliche Fluktuationsrate?

Antwort zu 1:

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der berlinovo wird kein Register von Wohnungssuchenden geführt. Demnach kann keine Aussage zu Wohnungssuchenden seit 2015 getroffen werden. Die Fluktuationsquote liegt bei Bestands- und Neubauobjekten im Wohnbereich konstant bei 5,0 %. In den Jahren 2015 und 2016 lag die Anzahl der Wiedervermietung bei ca. 880 Einheiten. Zwischen den Jahren 2017 bis 2021 sind durchschnittlich rd. 770 Einheiten wiedervermietet worden. Ab 2022 bis 2025 wurden rd. 980 Einheiten wieder vermietet.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Im AGG-konformen Vermietungsprozess können sich alle Interessierten über die Kontaktformulare der veröffentlichten Inserate auf die jeweiligen Wohnungen bewerben. Erfahrungsgemäß nutzen viele Interessierte zudem abonnierte Suchaufträge auf degewo.de bzw. Immobilienscout24, sodass sie automatisch über passende freiwerdende Wohnungen informiert werden. Eine Anzahl aktiver Wohnungssuchender kann daraus nicht ermittelt werden. degewo führt keine Wartelisten für freiwerdende Wohnungen.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zahl der auf dem Vermittlungsportal registrierten Wohnungssuchenden ist aufgrund eines Systemwechsels nur eingeschränkt vergleichbar. Aktuell sind dort 207.916 Interessentinnen und Interessenten mit aktivem oder inaktivem Profil registriert. Die derzeitige Vertriebssoftware wird seit Juli 2023 genutzt. Vergleichsdaten aus den Jahren vor Einführung der neuen Software liegen nicht vor.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Zum Zeitpunkt der Beantwortung existieren auf der Homepage der Gewobag 74.147 aktive Suchaufträge. Eine Anzahl von „aktiv Wohnungssuchenden“ liegt der Gewobag nicht vor. Eine rückwirkende Auswertung kann nicht erfolgen.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich werden Wohnungssuchende bei der HOWOGE nicht registriert, da aufgrund der diskriminierungsfreien Vermietung nahezu alle freiwerdenden Wohnungen über unsere Vermietungskanäle zur Vermietung angeboten werden. Damit wird sichergestellt, dass sich sämtliche Wohnungssuchende auf die Wohnungen bewerben können. Eine Registrierung von Mietinteressenten, die im Anschluss vom Zufallsgenerator nicht berücksichtigt wurden, findet nicht statt. Einzige Ausnahme stellt die Vermietung an besondere Bedarfsgruppen (von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Obdachlose u.a.) gem. Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin dar. Um die Vermietung an besondere Bedarfsgruppen zu gewährleisten, werden diese nach erfolgreicher Prüfung registriert. Eine rückwirkende Betrachtung ab 2015 ist nicht möglich. Aktuell sind 1.198 Wohnungssuchende einer besonderen Bedarfsgruppe registriert.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der STADT UND LAND sind aktuell 4.691 aktive Wohnungssuchende registriert. Eine rückwirkende Betrachtung ist aufgrund bestehender Löschkonzepte nicht realisierbar.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Aufgrund des Aufbaus eines neuen Reportings im Zuge der Einführung einer neuen Vermarktungssoftware ist eine valide Darstellung der Nachfrageentwicklung erst ab Oktober 2019 möglich. Die nachfolgende Tabelle weist die Anzahl der Wohnungssuchenden aus, die sich seit diesem Zeitpunkt mit einem Wohnungsgesuch registriert haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben kein vollständiger Dublettenausschluss gewährleistet werden kann.“

Zeitraum	Anzahl registrierter Wohnungsgesuche bei der WBM
Okt-Dez 2019	3.697
2020	21.310
2021	30.327
2022	32.291
2023	36.404
2024	29.786
2025	27.205
Jan-Mai 2026	13.729“

Die Informationen zur jährlichen Neuvermietung sowie den Fluktuationsraten der LWU sind dem jährlichen Gesamtbericht „Wohnungswirtschaftlichen Fachcontrolling der Landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins“ (Gesamtbericht) zu entnehmen.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden seit dem Jahr 2015 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und bei der berlinovo sowie bei sonstigen Wohnungsvermietern, für deren Wohnungen das Land Berlin Benennungs- oder Belegungsrechte ausübt, an so genannte „besondere Bedarfsgruppen“ vergeben, und nach welchen konkreten Kriterien wurden die jeweiligen Wohnungen vergeben, gegliedert nach:

- a) „Geschütztes Marktsegment“ (GMS)
- b) „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF), innerhalb dieser Kategorie gegliedert nach Aufenthaltsstatus wie Aufenthaltsgestattung, Duldung, subsidiärer Schutz, Anerkennung nach § 3 AsylG usw.
- c) außerhalb des Programms WfF untergebrachte Personen mit Flucht- oder Asylbezug, ebenfalls gegliedert nach Aufenthaltsstatus wie Duldung, subsidiärer Schutz, Anerkennung nach § 3 AsylG usw.
- d) Schüler, Studenten, Auszubildende
- e) Transferleistungsbezieher
- f) Sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen?
(bitte nach Jahren aufschlüsseln)

Bitte aufschlüsseln nach Jahren, den einzelnen LWU bzw. der berlinovo, gegliedert nach erstmaliger Vermietung und Wiedervermietung frei gewordener Bestandswohnungen. Bitte jeweils auch den Anteil an allen Neu- bzw. Wiedervermietungen des jeweiligen Jahres ausweisen.

Antwort zu 2, 2 a) – 2 f):

Die Wohnungsvermietung an Asylsuchende und Menschen mit Fluchterfahrung in Berlin erfolgt über verschiedene Programme und Initiativen, die darauf abzielen, geflüchteten Menschen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern:

1. Wohnen für Flüchtlinge (WfF): Dieses Programm steht Asylbegehrenden/Menschen mit Fluchterfahrung zur Verfügung und sichert jährlich 275 Wohnungen für diesen Personenkreis. Die Vermittlung erfolgt über das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF).
2. Geschütztes Marktsegment (GMS): Im Rahmen dieses Programms werden jährlich über 1.000 Wohnungen für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen bereitgestellt.
3. Wohnen statt MUF: Diese Projekte zielen darauf ab, geflüchtete Menschen in eigenen Wohnraum zu vermitteln. Es wird eine begleitende Beratung angeboten, um den Übergang in die neuen Wohnungen zu unterstützen.

Die Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen sowie an das geschützte Marktsegment der LWU sind dem jährlichen Bericht zur Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau, soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV-Bericht) zu entnehmen. Darüber hinaus werden keine Daten erhoben.

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„Seit 2017 sind durchgehend 66 Einheiten für Flüchtlinge durch das Landesamt für Flüchtlinge (LAF) reserviert.“

Frage 3:

Wie viele Wohnungen wurden seit dem Jahr 2015 bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und bei der berlinovo sowie bei sonstigen Wohnungsvermietern als sogenannte „Trägerwohnungen“ von sozialen Trägern angemietet zum Zweck der Unterbringung von unter Frage 2 benannten „besonderen Bedarfsgruppen“? (bitte auch hier nach Jahren, LWU/berlinovo, Trägerart, Bedarfsgruppe und – soweit möglich – Anteil an allen Neu- bzw. Wiedervermietungen aufschlüsseln)

Antwort zu 3:

Die Daten zu den LWU sind den jährlichen KoopV-Berichten zu entnehmen. Die berlinovo hat keine Wohnungen als sogenannte „Trägerwohnungen“ an soziale Träger vermietet.

Zu sonstigen Wohnungsvermietern liegen dem Senat keine Daten vor.

Frage 4:

Welche Nationalität entfiel in welcher Anzahl auf die in den Fragen 2 und 3 abgefragten Bedarfsgruppen, aufgeschlüsselt nach Anzahl und Kalenderjahren? Bitte jeweils die Angaben bei Vertragsabschluss benennen, und hilfswise die Daten benennen, die dem LAF oder den Bezirken im Rahmen der Benennung der Mieter vorliegen.

Antwort zu 4:

Die Nationalität wird bei Mietvertragsabschluss nicht erhoben und gespeichert, da dies datenschutzrechtlich unzulässig ist.

Frage 5:

In welchem Umfang wurde vom Land Berlin von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Wohnungen zu 20% gegenüber den Marktmieten erhöhte Mietzahlungen anzumieten, um besonderen Bedarfsgruppen unterbringen zu können? Bitte gegliedert nach Jahr, Anzahl der Wohnungen und Art der jeweiligen Bedarfsgruppe.

Frage 6:

In wie vielen Fällen der unter Frage 5 abgefragten erhöhten Mietzahlungsvereinbarungen sind die dort untergebrachten Personen im Verlauf der Wohndauer aus dem Transfergeldbezug ausgeschieden, beispielsweise durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, ausreichenden Einkünften aus Selbständigkeit oder Vergleichbares? Welche Verfahren wendet Berlin an, um in solchen Fällen die erhöhte Miete den allgemeinen Marktmieten bzw. ortsüblichen Vergleichsmieten wieder anzupassen?

Antwort zu 5 und 6:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 7:

In wie vielen Fällen bezüglich welcher Anzahl von Wohnungen sind seit 2015 auf Antrag des jeweiligen LWU Gebiete, wie beispielsweise das Märkische Viertel, aus den Verpflichtungen der jeweiligen Kooperationsvereinbarung zu Vergabe von Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen herausgenommen bzw. von diesen Pflichten befreit worden, um eine sozial nachteilige Gebietentwicklung zu vermeiden? Bitte Jahr, betroffene Gebiete und LWU jeweils benennen.

Antwort zu 7:

Die erteilten Ausnahmeregelungen sind den jährlichen KoopV-Berichten zu entnehmen.

Frage 8:

Wie viele Wohnungen der LWU und der berlinovo insgesamt unterfallen aktuell folgenden Kategorien:

- a) Wohnungen mit WBS-Bindung WBS 140
- b) Wohnungen mit WBS-Bindung WBS 160
- c) Wohnungen mit WBS-Bindung WBS 180
- d) Wohnungen mit WBS-Bindung WBS 220
- e) Wohnungen ohne WBS-Bindung

Antwort zu 8, 8 a) – 8 e):

Die berlinovo teilt dazu Folgendes mit:

„1.633 Wohnungen unterfallen aktuell der WBS-Bindung WBS 140.“

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
„Die Zahlen zum Stichtag 31.12.2025 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.“ Wohnungen mit WBS-Bindung 140	8.957
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	0
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	235
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	22

Weitere WBS-Varianten	1.144
Wohnungen ohne WBS-Bindung	70.594

Davon bleibt unberührt, dass gemäß KoopV 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand von degewo an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Der GESOBAU-Konzern verfügt aktuell über insgesamt 48.921 Wohneinheiten. Davon unterliegen 2.028 Wohnungen den Belegungsrichtlinien der jeweiligen Wohnungsbauförderung (WFB).

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
Wohnungen mit WBS-Bindung 100	1.000
Wohnungen mit WBS-Bindung 140	813
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	0
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	163
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	52
Wohnungen ohne WBS-Bindung	46.893

Die 52 Wohnungen mit WBS-220-Bindung werden im Jahr 2026 erstmals im Rahmen der Neubauvermarktung angeboten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die GESOBAU im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin zusätzlich die vorgegebenen Vermietungsquoten zugunsten WBS-berechtigter Haushalte erfüllt.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Der Wohnungsbestand zum 31.12.2025 von 75.939 Wohnungen hat sich wie folgt verteilt:

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
Wohnungen mit WBS-Bindung 140*	11.570
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	1.036
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	400
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	247
Wohnungen ohne WBS-Bindung	62.686

*In dem Cluster Wohnungen mit WBS-Bindung WBS 140 sind auch solche Wohnungen enthalten, die auf Grund ihrer Förderung keine spezifische Vorgabe zur Einkommensgrenze haben (Bsp.: ModInst-Richtlinien, II.WoBauG, Einbringungsverträge u.w.).

Gem. der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ werden auch Wohnungen ohne WBS-Bindung an Haushalte mit WBS-Berechtigung vergeben, um die dort verankerte 63%-Vorgabe bei Neuvermietung zu erfüllen.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Belegungsbindung richtet sich nach den jeweiligen Förderrichtlinien gem. der jeweiligen Wohnraumförderungsbestimmung (WFB). Diese gibt Obergrenzen für die Vermietung an. Eine strikte Unterteilung in WBS 140, WBS 160 etc. ist dabei nicht gegeben und kann somit nicht angegeben werden. Nachfolgende Anzahl an Wohnungen unterliegen der Belegungsbindung:

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
Wohnungen mit WBS-Bindung 100	667
Wohnungen mit WBS-Bindung 140	3.707
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	238
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	674
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	29
Wohnungen ohne WBS-Bindung	77.967“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der WBS-Bindungen im Wohnungsbestand der STADT UND LAND:

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
Wohnungen mit WBS-Bindung 100	512
Wohnungen mit WBS-Bindung 140	7.261
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	0
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	296
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	52
Wohnungen ohne WBS-Bindung	44.633“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die folgende Übersicht zeigt die Verteilung der WBS-Bindungen im Wohnungsbestand der WBM:

Anzahl Wohnungen mit WBS-Bindung	Anzahl
Wohnungen mit WBS-Bindung 140	2.442
Wohnungen mit WBS-Bindung 160	122
Wohnungen mit WBS-Bindung 180	30
Wohnungen mit WBS-Bindung 220	6
Wohnungen ohne WBS-Bindung	31.145“

Frage 9:

Wie hoch ist für jede der unter Frage 8 benannten Kategorie der prozentuale Anteil der Mieterschaft ohne deutsche Staatsbürgerschaft so wie der jeweiligen Bezieher von Transferleistungen bezüglich der Mietzahlungen, diese wiederum gegliedert nach Erstattung der KdU durch das Land Berlin, dem Bezug von Wohngeld und dem Bezug vom Mietzuschüssen nach dem Wohnraumgesetz (eventuelle Doppelbezüge bitte kennzeichnen, aufgeschlüsselt nach Mietern mit oder ohne nicht deutsche Herkunft (ndH)).

Antwort zu 9:

Hierzu liegen bei der berlinovo und den LWU keine Daten vor.

Frage 10:

Welche der Kriterien wie Ansässigkeitsdauer, Erwerbstätigkeit in Berlin, Tätigkeit in Mangelberufen, Ehrenamt, Pflegeverantwortung, familiärer Bedarf, dauerhaften gesundheitlichen Einschränkungen oder Seniorenbedarf bei der Vergabe landeseigener Wohnungen systematisch erhoben oder berücksichtigt? Falls nein: aus welchen Gründen nicht, und hält der Senat dies angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt für sachgerecht?

Antwort zu 10:

Der satzungsgemäße Auftrag der LWU und berlinovo ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Berliner Bevölkerung. Die LWU und berlinovo verfolgen durch die Umsetzung der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie bestehenden einzelnen Kooperationen ihren wohnungspolitischen Auftrag. Die diskriminierungsfreie Vergabe von Wohnraum unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist daher als originäre Aufgabe der LWU und berlinovo zu betrachten und findet ihre Grundlage sowohl in den gesetzlichen Bestimmungen als auch in der aktuell gültigen, mit den Gesellschaften geschlossenen, Kooperationsvereinbarung.

In Berlin ist Diskriminierung bei der Wohnungsvergabe zudem durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) sowie durch das Berliner Landesantidiskriminierungsgesetz (LADG) verboten. Die Bemühungen um eine sozial ausgewogene Vermietung und die Anwendung von Zufallsverfahren bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter sind daher zentrale Aspekte der Strategie zur Bekämpfung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Der Senat hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um Diskriminierung zu bekämpfen, darunter auch die Förderung der Fachstelle „Fair mieten – Fair wohnen (FMFW)“ und die Unterstützung einer Novelle des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG). Die LWU und berlinovo haben bereits weit vor Einrichtung der Fachstelle FMFW viel weitergehende Standards und Prozesse zur diskriminierungsfreien Vergabepaxis, einschließlich der Implementierung von Diskriminierungsbeauftragten entwickelt.

Grundsätzlich gilt für alle LWU und berlinovo, dass bei Mietinteressenten mit vergleichbarer Eignung und gleicher Berechtigung die Auswahl per Zufallsprinzip erfolgt. Die Wohnungsvergabe erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des AGG, des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin (WoVG Bln), der KoopV, der Kooperationsverträge GMS und WfF und nach den einschlägigen Verwaltungsvorschriften zur Wohnungsvermittlung sowie nach Grundsätzen der Transparenz und Gleichbehandlung. Besondere Bedarfsgruppen oder Härtefälle werden im Rahmen der Möglichkeiten und im Sinne der KoopV auch unter Berücksichtigung von Mehrfachmarginalisierung unterstützt. Dies stellt eine Form der positiven Diskriminierung dar, um Chancengleichheit innerhalb einer Zielgruppe sicherzustellen. Ebenso wird bei gleich geeigneten Interessenten aus besonders schutzbedürftigen Gruppen - wie

Geflüchteten oder Obdachlosen - eine Zufallsauswahl getroffen, sofern diese als vorrangig eingestuft wurden.

Auf diese Weise wird eine faire und transparente Wohnungsvergabe gewährleistet.

Berlin, den 22.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen