

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 9. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Juni 2026)

zum Thema:

**Leistbarkeitsversprechen und Wohnungstausch bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen**

und **Antwort** vom 26. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26328
vom 9. Juni 2026
über Leistbarkeitsversprechen und Wohnungstausch bei den landeseigenen
Wohnungsunternehmen

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 Bezirksämter und 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) sowie WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) 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 Anträge im Zuge des Leistbarkeitsversprechens wurden in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026 gestellt?
Wie viele wurden positiv und wie viele negativ beschieden?

Antwort zu 1:

Die Anzahl der Anträge im Zuge des Leistbarkeitsversprechens sind in den jeweiligen öffentlich zugänglichen Jahresberichten zur Kooperationsvereinbarung für 2023 und 2024 „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ veröffentlicht und können entsprechend eingesehen werden. Für die Jahre 2025 und 2026 ergeben sich folgende vorläufige Zahlen:

degewo	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	offen
2025	77	12	65	
2026	39	6	33	
GESOBAU	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	
2025	52	9	14	
bis 06/2026	22	8	9	
Gewobag	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	
2025	156	10	146	
2026	50	8	1	41
HOWOGE	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	
2025	161	k.A.	k.A.	
per 31.05.2026	23	k.A.	k.A.	
SUL	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	
2025	27	6	21	
per 31.03.2026	1	1	0	
WBM	Anträge	angenommen	abgelehnt/od. zurückgenommen	
2025	32	3	4	25
bis 06/2026	5	1	1	3

Frage 2:

Was sind die häufigsten Gründe für eine Ablehnung? (Bitte alle Gründe aufgeschlüsselt nach Fallzahl und nach landeseigenen Wohnungsunternehmen [LWU] aufgelistet für die Jahre 2024, 2025, 2026 aufschlüsseln!)

Frage 3:

In wie vielen Fällen je LWU war die Überschreitung der Einkommensgrenze der Grund der Ablehnung? (Bitte einzeln für die Jahre 2024, 2025, 2026 auflisten!)

Antworten zu 2 und 3:

Die Gründe für die Ablehnung von Anträgen zur Anwendung des Leistbarkeitsversprechens werden nicht durchgehend systemisch erfasst. In den überwiegenden Fällen ist das Haushaltseinkommen zu hoch, so dass die zu zahlende Miete unter 27 % des Haushaltseinkommens liegt. Ferner werden Anträge abgelehnt, weil die Einkommensgrenzen gemäß Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) nicht eingehalten werden. Dazu ist die Überschreitung der Einkommensgrenzen für einen WBS 220 nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ein häufiger Grund für Ablehnungen. Auch unvollständige Unterlagen der Mieterinnen und Mieter haben zur Ablehnung von Anträgen geführt.

Frage 4:

In wie vielen Fällen der abgelehnten Anträge wurde die Einkommensgrenze eines WBS 140 der Berechnung zu Grunde gelegt, anstelle der Einkommensgrenze eines WBS 220? (Bitte einzeln für die Jahre 2024, 2025, 2026 auflisten!)

Antwort zu 4:

Maßgeblich für die Berechnung sind die Einkommensgrenzen für einen WBS 220 nach § 9 Absatz 2 WoFG. Einzelfallbezogene Auswertungen sind diesbezüglich nicht erfolgt.

Frage 5:

In wie vielen Fällen wurde das Leistbarkeitsversprechen aufgrund der Wohnungsgröße anteilig anerkannt? (Bitte einzeln für die Jahre 2024, 2025, 2026 auflisten!)

Antwort zu 5:

	Teilanerkennung aufgrund Wohnungsgröße
degewo	nicht erfasst
GESOBAU	
2024	6
2025	2
bis 06-2026	1
Gewobag	
2024	2
2025	5
bis 06-2026	3
HOWOGE	
2024	10
2025	6
bis 06-2026	1
SUL	
2024	2
2025	0
bis 06-2026	1
WBM	nicht erfasst

Frage 6:

Nutzen die LWU einheitliche Berechnungsbögen für das Leistbarkeitsversprechen? Wenn nein, was sind die Unterschiede? (Bitte die jeweilige Berechnungsbögen als Anhang zur Verfügung stellen!)

Antwort zu 6:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Berechnung und Einhaltung der Kriterien zum Leistbarkeitsversprechen erfolgt bei degewo systemgestützt.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Mietende erhalten von uns ein Formular, in dem die zur Berechnung bereitzustellenden Unterlagen aufgeführt sind. Das Formular ist transparent auf der Website hinterlegt: Infocenter | GESOBAU.

Die Berechnung erfolgt digital über eine PowerApp, die eigens für die GESOBAU AG entwickelt wurde. Die App basiert auf einer standardisierten Berechnung und ist nicht subjektiv beeinflussbar.“

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„In Abhängigkeit des Leistbarkeitsversprechens kommen verschiedene Dokumente zum Einsatz, die v.a. aufgrund der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen (WoVG und KoopV) differenzierte Anforderungen/Möglichkeiten vom Datenschutz ermöglichen/erfordern. Die Berechnungsbögen der Gewobag basieren auf der WBS-Berechnung des Senats (Homepage).“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE hat einen eigenen Berechnungsbogen, der auch bei der WBS-Prüfung im Rahmen des Vermietungsprozesses zum Einsatz kommt, entwickelt.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Die Prüfung eines Antrages im Rahmen des Leistbarkeitsversprechens erfolgt bei der STADT UND LAND auf Grundlage eines differenzierten, datenbankgestützten Prüf- und Berechnungsverfahrens. Dieses Verfahren berücksichtigt eine Vielzahl objekt- und haushaltsbezogener Parameter. Zu den objektbezogenen Faktoren zählen insbesondere die konkrete Miethöhe und die Wohnfläche. Auf Seiten des antragstellenden Haushalts werden unter anderem die Haushaltgröße, die Einkommenssituation, einschlägige Freibeträge, kindbezogene Einkommensbestandteile sowie die jeweils maßgeblichen Angemessenheitsgrenzen der Wohnfläche berücksichtigt. Zusätzlich erfolgt eine Abfrage und Prüfung sozialer Härten im Sinne des Wohnraumversorgungsgesetzes Berlin. Das Prüfergebnis ergibt sich erst aus der systematischen Verknüpfung der konkreten Objekt- und Haushaltsdaten im jeweiligen Einzelfall.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die Berechnung innerhalb der WBM erfolgt über ein mit einer Datenbank verknüpftes Excel-Tool, in dem alle relevanten Daten für den Antrag eingegeben werden. Ein Teil wird automatisch im „Hintergrund“ aus der Datenbank, wie z.B. die Angaben zur Wohnung, wie Größe und Anschrift, eingelesen. Ebenfalls im „Hintergrund“ erfolgt die Berechnung. Je nach Ergebnis wird dem Bearbeitenden automatisch angezeigt, ob der Antrag genehmigt oder abgelehnt wird. Die angezeigten Texte ändern sich deshalb in Abhängigkeit von der Eingabe.“

Frage 7:

Wie viele Anträge auf einen Wohnungstausch wurden in den einzelnen Jahren 2023, 2024, 2025 und 2026 gestellt? Wie viele wurden positiv und wie viele negativ beschieden? (Bitte nach LWU auflisten!)

Antwort zu 7:

Die Anzahl der Anträge auf einen Wohnungstausch sind in den jeweiligen öffentlich zugänglichen Jahresberichten zur Kooperationsvereinbarung für 2023 und 2024 „Leistungsbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ veröffentlicht und können entsprechend eingesehen werden. Für die Jahre 2025 und 2026 ergeben sich folgende vorläufige Zahlen:

degewo	Anzahl der Tauschwohnungen	erfolgreich	abgelehnt/od. zurückgenommen
2025	117	74	43
2026	57	37	20
GESOBAU	Anträge	angenommen	abgelehnt
2025	82	41	39
Stichtag 12.06.2026	55	9	21
Gewobag*	Anträge	angenommen	abgelehnt
2025	111	111	
2026	83	83	
HOWOGE	Anträge	angenommen	abgelehnt
2025	117	38	79
2026	54	3	50
SuL*	Anträge	angenommen	abgelehnt
2025	9	9	
per 31.03.2026	3	3	
WBM	Anträge	angenommen	abgelehnt
2025	66	23	48
bis 06/2026	27	2	10

Gewobag* Nur bestätigte Anträge, Gesamtzahl wird nicht erfasst.

SuL* Nur bestätigte Anträge, Gesamtzahl wird nicht erfasst.

Frage 8:

Was sind die Gründe für die Ablehnung eines Wohnungstausches? (Bitte aufschlüsseln nach LWU und Fallzahlen für die Jahre 2023, 2024, 2025, 2026!)

Antwort zu 8:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gründe für einen abgelehnten bzw. abgebrochenen Wohnungstausch werden systemisch nicht erfasst und sind demnach nicht auswertbar.“

Die GESOBAU teilt dazu Folgendes mit:

„Ablehnungsgründe/Jahr	2023	2024	2025	2026
Rücktritt/Abbruch seitens Tauschpartner (bspw. Gesundheit, kein Interesse mehr, Wohnungszustand etc.)	18	17	16	14
Unterlagen unvollständig, keine Nachreichung	3	6	2	x
Rücktritt/Abbruch seitens Tauschpartner - Intensive Instandsetzungsmaßnahmen länger als 3 Monate	1	2	1	x
Wegzug des Tauschpartners	2	2	1	x
Bonität nicht ausreichend - fehlende/keine Kostenübernahme JC	6	5	7	3
Ablehnung durch Tausch-LWU	2	3	3	1
Wohnfläche passt nicht zur Haushaltgröße (Überbelegung)	1	1	3	x
Auffälliges Mietverhältnis (Mietrückstände, Lärmbelästigung etc.)	4	7	6	2
Kein Tauschvorgang, da 1 Mietpartei in Whg. verbleibt	1	x	x	1
Kooperationsvereinbarung GWM (Geschützter Wohnungsmarkt) --> Förderung 5 Jahre	1	x	x	x
Tauschwohnung soll als Zweitwohnung dienen	x	1	x	x
Förderobjekt - Belegung vom Amt	x	2	x	x

Die Gewobag teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gründe der Ablehnung werden systemisch nicht erfasst. In der Regel erfolgen Ablehnungen nur dann von Seiten der Gewobag, wenn der neue Mieter aufgrund seiner persönlichen Voraussetzungen, zu niedriges Einkommen, fehlender Wohnberechtigungsschein, drohende

Überbelegung etc., nicht zu den gesetzlichen oder förderrechtlichen Bedingungen der Wohnungsanmietung passt.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Gründe für eine Ablehnung des angemeldeten Wohnungstauschs können fehlende Bonität des Tauschpartners, fehlender WBS, Überbelegung oder anstehende Sanierungen sein. Die unterschiedlichen Gründe werden systemisch nicht erfasst. In den seltensten Fällen erfolgt eine Ablehnung durch uns.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Eine systemische Auswertung ist nicht möglich. Ablehnungsgründe können fehlende Unterlagen, nicht ausreichendes Einkommen oder fehlender WBS im sozialen Wohnungsbau sein.“

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Ablehnungsgründe werden nicht systematisch erfasst. Häufige Ablehnungsgründe seitens der WBM sind u.a. unzureichende Bonitätsunterlagen, fehlender WBS bei streng geförderten Wohnungen, unangemessenes Raum-/Kopfverhältnis. Seitens der Tauschinteressierten finden wiederum Abbrüche aus persönlichen Gründen statt.“

Frage 9:

Welche Kriterien gibt es aus Sicht der LWU für die Zustimmung zu einem Wohnungstausch? Wo wird darüber informiert? (Bitte nach LWU auflisten!)

Antwort zu 9:

Die Informationen zum Wohnungstausch sind für alle LWU einheitlich und können unter <https://www.inberlinwohnen.de/wohnungstausch> abgerufen werden. Sofern der Tauschvorgang zur Prüfung vorliegt, nehmen die Mitarbeitenden der LWU direkten Kontakt zu den Mietparteien auf und stehen mit diesen in engem Austausch.

Frage 10:

Warum wird der Wohnungstausch abgelehnt, wenn zwar die Wohnflächenverteilung nur ungefähr gleichbleibt, der Tausch aber zu einer Verbesserung der Lebensumstände beitragen würde (bspw. Arbeitswege, Kita-Entfernung, Zimmeranzahl/-aufteilung, Wohnungsschnitt, Barrierefreiheit)?

Antwort zu 10:

Die Prüfungen zum Wohnungstausch erfolgen stets einzelfallbezogen. Die genannten Gründe stellen grundsätzlich keine Ablehnungsgründe dar.

Frage 11:

Warum werden mit der Begründung von anstehenden Sanierungsarbeiten Wohnungstauschanfragen abgelehnt, obwohl er zu einer Verbesserung der Wohnflächenverteilung führen würde und die Sanierung in jedem Fall erfolgen müsste?

Antwort zu 11:

In einzelnen Fällen können vor einem Wohnungstausch umfangreiche Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen, auch ganzer Gebäude, erforderlich sein, die erst nach Auszug der bisherigen Mietenden durchgeführt werden können (z. B. Arbeiten an der Elektroinstallation oder die fachgerechte Sanierung schadstoffbelasteter Bauteile). Dadurch ist ein unmittelbarer „Zug-um-Zug“-Tausch nicht möglich. Für die Dauer der Arbeiten muss gegebenenfalls Ersatzwohnraum gefunden werden; zudem entstehen zusätzliche Umzugs-, Leerstands- und Sanierungskosten. Diese wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen können im Einzelfall gegen die Durchführung eines Wohnungstauschs sprechen.

Berlin, den 26.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen