

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 25. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2026)

zum Thema:

Neubauprojekte der landeseigenen Wohnungsunternehmen: Wer bekommt die Wohnungen?

und **Antwort** vom 14. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2026)

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. 19/26521

vom 25. Juni 2026

über Neubauprojekte der landeseigenen Wohnungsunternehmen: Wer bekommt die Wohnungen?

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), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), und STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden in der Beantwortung wiedergegeben.

Frage 1:

In welcher Kategorie wurden für nachfolgend benannte Programme in den neu gebauten Wohnprojekten Anne-Frank-Str. Ecke Hassoweg (HOWOGE), Wohngebiet Kleeblattstr. (degewo) und dem Bauvorhaben Johanna-Tesch-Str. (Stadt und Land) jeweils wie viele Wohnungen an neue Mieter übergeben?

- a) „Geschütztes Marktsegment“ (GMS)
 - b) „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF)
 - c) Flüchtlinge/Asylbewerber (Programm Wohnungen statt MUF)
 - d) Schüler, Studenten, Auszubildende
 - e) Sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen?
- (bitte nach den jeweiligen Bedarfsgruppen in den drei Wohnprojekten aufschlüsseln)

Antwort zu 1:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Kategorie	Anzahl
Geschütztes Marktsegment (GMS)	3
Wohnungen für Flüchtlinge (WfF)	0
Flüchtlinge/Asylbewerber (Programm Wohnungen statt MUF)	0
Schüler, Studenten, Auszubildende	3
Sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen	36“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Der aktuelle Vermietungsstand für das Projekt Anne-Frank-Str. / Mohnweg beträgt per 30.06.26 knapp 60 %. Nachfolgend die Anzahl an vermieteten Wohnungen der aufgeführten Bedarfsgruppen:

- Schüler, Studenten, Auszubildende – 3 Wohnungen
- Sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen – 1 Wohnung aufgrund drohender Obdachlosigkeit“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurde eine Wohnung im Bereich Schüler/ Studenten/ Auszubildende und 18 Wohnungen als sonstige vergleichbare Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen vermietet.“

Frage 2:

Jeweils wie viele Wohnungen in diesen drei Projekten unterfallen den folgenden Kategorien?

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

Antwort zu 2:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Kategorie	Anzahl
WBS 140:	35
WBS 180:	15
WBS 220:	0
Wohnungen ohne WBS	55“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die Belegungsbindung richtet sich nach den Förderrichtlinien gem. der jeweiligen Wohnraumförderungsbestimmung (WFB). Diese gibt Obergrenzen für die Vermietung an. Eine Unterteilung in WBS 140, WBS 180 etc. ist dabei nicht gegeben. Nachfolgende Anzahl an Wohnungen unterliegen der Belegungsbindung:

WBS 100:	86 Wohnungen	
WBS bis 140:	108 Wohnungen	dies beinhaltet auch die mögliche Vermietung an Inhaber mit WBS 100
WBS 140 bis 180:	110 Wohnungen	dies beinhaltet auch die mögliche Vermietung an Inhaber mit WBS 140
WBS bis 220:	0 Wohnungen	
Ohne WBS-Bindung:	279 Wohnungen“	

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Kategorie	Anzahl
WBS 100:	33
WBS 140:	27
WBS 180:	0
WBS 220:	0
Wohnungen ohne WBS	60

Anmerkung: 30 Wohnungen, davon 15 ohne Bindung, sind noch nicht vergeben worden, weil ein Gebäude des Bauvorhabens noch nicht bezugsfertig ist.“

Frage 3:

Wie und nach welchen Kriterien wurden die Wohnungen mit WBS-Bindung 180 und 220 so wie die nicht WBS-gebundenen Wohnungen vergeben? Wie viele dieser Wohnungen wurden mit welcher Begründung an die in Frage 1 a) bis e) benannten Personengruppen vergeben (jeweils für jedes der drei Baugebiete)?

Antwort zu 3:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Vermietung bei degewo richtet sich nach einem einheitlichen Vermietungsprozess, der auch den Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) entspricht und eine rechtskonforme und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe gewährleistet. Um unseren Vermietungsprozess fair zu gestalten, nutzen wir ein automatisiertes Auswahlverfahren, das mithilfe eines Zufallsgenerators eine begrenzte Anzahl an Personen zu Besichtigungsterminen einlädt. Bei jeder Vermietung wird zudem darauf geachtet, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße (siehe Kooperationsvereinbarung 2024) gegeben ist.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Für Wohnungen, die der WBS-Bindung unterliegen, ist ein amtlich ausgestellter WBS erforderlich. Im Rahmen unseres diskriminierungsfreien Vermietungsprozesses mit automatisierter, zufälliger Vergabe von Besichtigungsterminen, werden sämtliche Wohnungen über unsere Vermietungskanäle zur Vermietung angeboten - unabhängig davon, ob diese der

WBS-Bindung unterliegen oder freifinanziert sind. Die Eignungsprüfung, d.h. die Prüfung des entsprechenden WBS bzw. die Einkommensprüfung bei freifinanzierten Wohnungen, erfolgt im Anschluss.

Für Wohnungen, die der WBS-Bindung WBS 140 bis 180 unterliegen, hat eine Vermietung an die in Frage 1a-e benannten Personengruppen stattgefunden. Die restlichen Vermietungen an die in Frage 1a-e benannten Personengruppen hat an Personen mit einem amtlichen WBS bis 140 stattgefunden.

Das Projekt ist nach den Richtlinien der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 gefördert. Wohnungen, die mit einem WBS 220 angemietet werden können, waren in dem Programm noch nicht enthalten und sind daher in dem Projekt nicht vorhanden (siehe Frage 2).“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Bauvorhaben in der Johanna-Tesch-Str. wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen, aus denen eine Bindung für WBS 180 und WBS 220 resultiert.“

Für die nicht WBS-gebundenen Wohnungen gelten die im Vermietungsprozess der STADT UND LAND festgelegten Vergabekriterien. Als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ist es uns ein zentrales Anliegen, allen wohnungssuchenden Personen einen möglichst niedrighschwellig und fairen Zugang zu unseren Wohnungsangeboten zu ermöglichen. Gleichzeitig sind wir verpflichtet, die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie die internen Compliance-Regelungen der STADT UND LAND konsequent einzuhalten.

Vor diesem Hintergrund setzt die STADT UND LAND eine CRM-Software sowie ein mehrstufiges Online-Bewerbungsverfahren ein. Dieses Verfahren stellt sicher, dass sowohl eine größtmögliche Transparenz und Gleichbehandlung aller Interessentinnen und Interessenten als auch der gesetzlich vorgeschriebene Datenschutz gewährleistet werden.

Im Laufe des Verfahrens erfolgt die Prüfung der eingereichten Bewerbungsunterlagen. In diesem Rahmen wird u. a. geprüft, ob die monatliche Mietbelastung mehr als 35 % des Nettohaushaltseinkommens ausmacht und eine aktuelle Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vorliegt. Die Prüfung dieser Kriterien dient der Sicherstellung einer nachhaltigen und tragfähigen Wohnraumversorgung. Von den freifinanzierten Wohnungen wurde keine Wohnung an die in Frage 1 a) bis e) benannten Personengruppen vermietet.“

Frage 4:

Wie hoch waren die Bau- und Baunebenkosten, je Quadratmeter und je Wohnung, wie viele Wohnungen sind entstanden?

Antwort zu 4:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Es werden 481 Wohneinheiten errichtet, von denen bislang 105 Wohneinheiten fertiggestellt sind. Die Bauausführung wurde in einem Auftrag vergeben, der mit Fertigstellung des Gesamtprojekts schlussgerechnet wird. Erst danach liegt eine Kostenfeststellung vor. Die Gesamtfertigstellung aller Wohn- und Gewerbeeinheiten inkl. Kita und aller Außenanlagen erfolgt im Herbst 2027.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind in dem Projekt Anne-Frank-Str. / Mohnweg insgesamt 583 Wohnungen entstanden. Die Kosten liegen bei rd. 3.700€/ m² Mietfläche.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Für das Bauvorhaben Johanna-Tesch-Straße liegen noch nicht alle Rechnungen vor, so dass die genaue Schlussrechnung noch nicht erfolgen konnte. Die Baukosten werden unter 3.150 €/ m² (KG 200-700) liegen.“

Frage 5:

Welche Förderung in welcher Höhe wurde für jeweils welche Anzahl an Wohnungen vereinbart?

Antwort zu 5:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Für 146 Wohnungen im WFB 2023 Fördermodell 1 wurde eine Darlehenshöhe von 21.011.167 EUR vereinbart. Für 97 Wohnungen im WFB 2023 Fördermodell 2 beträgt die vereinbarte Darlehenshöhe 25.872.107 EUR.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Die HOWOGE hat für das Bauvorhaben Fördermittel der IBB gem. der Richtlinien der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) für 273 Wohnungen in Anspruch genommen. Weitere 31 Wohnungen sind aufgrund des Einbringungsvertrags mit dem Land Berlin belegungs- und mietspreisgebunden.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Von den 150 Wohnungen des Bauvorhabens Johanna-Tesch-Straße wurden 75 durch das Land Berlin öffentlich gefördert. Es wurde ein Förderdarlehen nach den WFB 2022 i.H.v. 13.089.469 € zzgl. eines Zuschusses für den klimagerechten Wohnungsbau i.H.v. 75.000 € ausgereicht.“

Frage 6:

Wie lang ist die Förderlaufzeit und wie hoch ist das Fördervolumen, gegliedert nach Zuschüssen und Förderkrediten, in Gesamtsumme je Projekt?

Antwort zu 6:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Förderlaufzeit beträgt 30 Jahre, beginnend ab der durch die IBB festgestellten mittleren Bezugsfertigkeit. Das gesamte Fördervolumen setzt sich aus den o.g. WFB-Baudarlehen in Höhe

von 46.883.274 EUR sowie einem einmaligen Baukostenzuschuss von 8.594.808 EUR zusammen. Damit ergibt sich ein Gesamtfördervolumen von 55.478.082 EUR.“

Die HOWOGE teilt dazu Folgendes mit:

„Der Förderzeitraum erstreckt sich über 30 Jahre. Über das Fördervolumen, untergliedert nach Zuschüssen und Förderkrediten, erfolgt keine Angabe.“

Die SuL teilt dazu Folgendes mit:

„Die Förderlaufzeit für das BV beträgt 30 Jahre. Es wurde ein Förderdarlehen nach den WFB 2022 i.H.v. 13.089.469 € ausgereicht. Dies ist verbunden mit einem bedingten Teiltilgungsverzicht i.H.v. 4.581.314 € zum mittleren Bezugstermin. Hinzu tritt ein Zuschuss i.H.v. 75.000 € für klimagerechten Wohnungsbau.“

Berlin, den 14.07.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen