

Situation bei Neuvermietung – Sicht des Mieterrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir mit Ihnen zu folgendem Thema in den Austausch treten:

WBS-Systematik

Rund 65% der Wohnungen sollen an Mieterinnen und Mieter mit WBS-Berechtigung vermietet werden. Neben dem WBS 100 gibt es auch WBS 140, 160, 180 und 220 für Personen mit mittlerem bis höherem Einkommen.

Aus Sicht des Mieterrates sind diese Informationen bei Vermietungssuchenden noch nicht ausreichend bekannt; eine Infokampagne von degewo könnte Abhilfe schaffen.

Tatsächlich hat der WBS ein Imageproblem und wird oftmals noch mit geringen Einkommen assoziiert. Insbesondere die WBS 180 und 220 für Haushalte mit einem mittleren Einkommen sind noch unbekannt. degewo hat daher schon zahlreiche Maßnahmen umgesetzt (u.a. Hinweise im Exposé, Blog-Beiträge, WBS-Schnellcheck + Kalle Video auf www.degewo.de) um auf die Thematik hinzuweisen. Der Mieterrat kann die im April 2026 zur Verfügung gestellte WBS-Grafik gerne auf der eigenen Webseite einbinden.

Durchmischung und Quartiersentwicklung

Wie gewährleistet die degewo durch die aktuelle Vermietungspraxis eine gemischte Belegung und eine gewünschte Entwicklung der Wohn-Quartiere bzw. Mietobjekte?

Aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung 2024“ ergibt sich die Vorgabe, dass 63% aller Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte zu erfolgen haben. Diese Vermietungen haben jeweils hälftig an Haushalte mit einem Einkommen ≤ 140 bzw. > 140 bis 220% der Einkommensgrenzen nach §9 Absatz 2 WoFG zu erfolgen. Die Zentrale Vermietung ist bemüht, die Quote über alle Kundencenter bzw. Quartiere möglichst gleichmäßig zu verteilen, um eine ausgewogene Mieterstruktur zu erhalten.

Aus Sicht des Mieterrates erfolgt derzeit eine diskriminierungsfreie Vermietung per Zufallsgenerator, was Bestandsmieter benachteiligt und ihnen oft keine Chance gibt, innerhalb ihres Quartiers eine passende Wohnung zu erhalten.

Es ergibt sich eine „**Null-Chance-Vermietung**“ für Bestandsmieter innerhalb des Quartiers, wenn Lebensphasenwechsel nötig sind (Beispiele):

- größerer Bedarf durch Familienzuwachs
- älteren Menschen gerechtes Wohnen nach der Familienphase
- barrierearme Wohnungen im Alter

Folge aus Sicht des Mieterrates:

Mieter scheuen den Wechsel, auch wenn die Wohnungsgröße nicht mehr passt oder Barrierefreiheit fehlt, da kein Weiterentwicklungspotenzial im angestammten Quartier besteht und die degewo-Förderung fehlt.

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.

Bestandsmietende haben bei der Wohnungssuche dieselben Chancen wie alle anderen Interessenten auch. Daher werden sie nicht benachteiligt aber eben auch nicht bevorzugt. Es gibt für Bestandsmietende die exklusive Möglichkeit des Wohnungstauschs innerhalb der LWU und der Wohnungsverkleinerung. Die Wohnungsverkleinerung wird voraussichtlich ab 2027 auch übergreifend unter den LWU möglich sein. Weitere Informationen finden Sie unter: <https://www.degewo.de/mieterservice/hilfe-unterstuetzung/wohnsituation-aendern>

Weitere Punkte:

- Die gut gelebte Nachmieterpraxis ist völlig aufgehoben.

Entsprechend des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verpflichten wir uns, fair und transparent zu vermieten. Die damalige Praxis der Nachmieterstellung war oftmals intransparent und führte ab und an zu einer Ausnutzung der Marktlage (Stichwort: unangemessene Abstandszahlungen). Wir haben den Prozess daher 2024 angepasst und versuchen möglichst viele Angebote zu veröffentlichen, so dass breite Schichten der Bevölkerung die Möglichkeit haben, sich zu bewerben. Die entsprechenden Auswertungen zeigen, dass sich die Anschlussvermietungsquoten (Nachmieter) wieder dem Niveau vor der Umstellung annähern. Daher ist die Nachmietersuche weiterhin gewünscht und möglich.

- Bewerbung um Wohnraum erfolgt nur über Internetportale; der Zugang ist nicht barrierefrei und schließt Mieterinnen und Mieter ohne Internetzugang aus.

Digitalisierung ist ein zentrales und strategisches Thema bei degewo. Unsere neue Website inklusive der Immobiliensuche erfüllt die Anforderungen an das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG). Unsere Erfahrungen zeigen, dass fast alle Interessenten über einen Internetzugang verfügen und die Kontaktformulare der Inserate bedienen können. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, helfen oftmals Bekannte oder Verwandte. Dies wäre bei einer analogen Wohnungssuche aber auch nicht anders.

Zusammenfassend:

Der Mieterat möchte den Menschen wieder in den Mittelpunkt der Vermietung stellen: Weg von einer rein transaktionalen Abwicklung hin zu einer partnerschaftlichen, wertschätzenden Beziehung zwischen Vermieter und Mieter. Das soll langfristige Mietverhältnisse fördern, Konflikte reduzieren und sozialen Zusammenhalt stärken.

Vorschlag Der Mieterat bietet an, gemeinsam mit den Verantwortlichen der degewo die starre Vermietungspraxis zu optimieren und menschen-zentrierter zu gestalten im Rahmen echter Zusammenarbeit / Workshop.

Wir begrüßen den konstruktiven Austausch mit dem Mieterat und nehmen die Hinweise zur Vermietungspraxis ernst. Die Ausgestaltung unseres Vermietungsprozesses orientiert sich jedoch an den verbindlichen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen, insbesondere den Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), der EU-Datenschutz-

Grundverordnung (EU-DSGVO) sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung 2024“. Innerhalb dieses Rahmens haben wir einen Vermietungsprozess etabliert, der eine diskriminierungsfreie, transparente und rechtssichere Wohnungsvergabe gewährleistet und zugleich die Entwicklung unserer Quartiere im Blick behält.

Vor diesem Hintergrund halten wir einen gemeinsamen Workshop zur Vermietungspraxis derzeit nicht für zielführend. Die wesentlichen Rahmenbedingungen unseres Vermietungsprozesses sind durch gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung verbindlich vorgegeben, sodass kein Spielraum für grundlegende Veränderungen besteht. Die Auswirkungen unserer Vermietungspraxis auf die Quartiere beobachten wir weiterhin kontinuierlich.

Stand: Berlin 12.05.2026