

Anfrage S 02

Losverfahren gegen Diskriminierung bei Wohnungsvermietung – Erfolgsrezept?

**Anfrage der Abgeordneten Sigrid Grönert, Dr. Oğuzhan Yazici,
Dr. Wiebke Winter und Fraktion der CDU
vom 17. Juni 2026**

Wir fragen den Senat:

1. Aus welchen Gründen, in welchem Umfang und seit wann werden von der BREBAU und GEWOBA Wohnungen im Losverfahren vermietet? (Bitte für beide Wohnungsgesellschaften getrennt angeben.)
2. Inwiefern wird der Erfolg dieser Losverfahren mit Blick auf verschiedene Anwendungsgründe evaluiert, und ist geplant, die Nutzung der Verfahren bei der GEWOBA und BREBAU entsprechend anzupassen oder zu vereinheitlichen?
3. Welche Folgen hat das Losverfahren für bestehende oder neu entstehende Hausgemeinschaften, und welche anerkannten diskriminierungsfreien Vergabeverfahren könnten und sollten alternativ genutzt werden?

Zu Frage 1:

Die BREBAU praktiziert das Losverfahren seit September 2021, um eine faire und auf Chancengleichheit beruhende Vergabe sicherzustellen. Das Losverfahren zielt darauf ab, dass bei mehreren Interessent:innen für eine Wohnung sowohl die Teilnahme an einer Wohnungsbesichtigung als auch die im weiteren Verlauf an einer Anmietung der Wohnung interessierten Personen diskriminierungsfrei ermittelt werden. Das Losverfahren findet im gesamten Mietwohnungsbestand der BREBAU Anwendung. Lediglich ein kleiner festgelegter Anteil der Wohnungen wird über Kooperationsvereinbarungen mit Bremer Institutionen (z. B. der Zentralen Fachstelle Wohnen) direkt vergeben.

Für die Erstvermietung von Neubauwohnungen wird das Losverfahren seit dem Jahr 2022 aufgrund der sehr hohen Anzahl an gesammelten Anfragen gewählt. So kann eine Chancengleichheit unter der hohen Bewerberanzahl gewährleistet werden.

Für die Nachvermietung im Neubau sowie für die Vermietung von Bestandswohnungen hat sich die GEWOBA für ein diskriminierungsfreies Vergabeverfahren entschieden. Sollten mehrere Zusagen von Interessent:innen für eine Wohnung vorliegen, so entscheidet sich die Vergabe der Wohnung nach der Erfüllung der meisten übereinstimmenden Kriterien zwischen Gesuch und Angebot. Sollten danach weiterhin mehrere Interessent:innen für eine Wohnung in Frage kommen, entscheidet sich die Vergabe nach weiteren Kriterien, z. B. Wartezeit, Zeitpunkt der Zusage, Wohnung ist für Senioren, Studierende oder Alleinerziehende besonders geeignet etc.

Zu Frage 2:

Die grundsätzliche Praktikabilität des Losverfahrens und etwaige Optimierungspotenziale werden seitens der BREBAU fortlaufend geprüft. Dabei werden auch Prozessoptimierungen hinsichtlich des aktuellen Losverfahrens unter Berücksichtigung systemseitiger sowie rechtlicher Voraussetzungen diskutiert. Grundsätzlich hält die BREBAU das Losverfahren für die fairste Vergabevariante.

Bei der GEWOBA findet das Losverfahren für die Vermietung von Bestandswohnungen keine Anwendung. Das alternative Vergabeverfahren stellt sicher, dass registrierte Interessent:innen, die nach einem bestimmten Wohnungstyp (Größe, Anzahl der Zimmer, Stadtteil) suchen, fair und frei von Diskriminierung berücksichtigt werden.

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Hier besteht die Nachfrage nach einem bestimmten Objekt im Unterschied zu Bestandswohnungen. Um allen Interessent:innen die gleiche Chance auf die Anmietung der Wohnungen zu geben, erfolgt die Vermietung von Neubauten bei der GEWOBA daher im Losverfahren. Die Verwendung des Losverfahrens ist vorgesehen, solange der deutliche Nachfrageüberhang in der Wohnungssuche im Neubaubereich besteht.

BREBAU und GEWOBA haben für die Vermietung betriebsindividuelle Ansätze entwickelt, die auf der jeweiligen Unternehmensebene einer Weiterentwicklung unterliegen. Zentrale Vorgaben des Senats wären insbesondere bei der GEWOBA in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nicht vorzugeben.

Zu Frage 3:

Gesprächsbedarfe, die seitens der Mieter:innen gegenüber der BREBAU kommuniziert werden, können nicht pauschal einer Anwendung des Losverfahrens zugeschrieben werden, sondern umfassen unterschiedlichste Themenbereiche und Auslöser. Die BREBAU hat u. a. mit der Installation des Teams „Soziales Management“ Möglichkeiten geschaffen, um solche Anliegen professionell zu bearbeiten. Zudem steht, in enger Abstimmung mit dem Diversity Management der BREBAU, im Rahmen des Quartiersmanagements und der Nachbarschaftsberatung eine nachhaltige Stabilität in den Hausgemeinschaften der BREBAU im Fokus.

Die Besonderheit bei Neubauvorhaben liegt darin, dass alle Bewohnenden in einem kurzen zeitlichen Zusammenhang neu in das Haus einziehen. Die Hausgemeinschaft muss sich also immer neu bilden. Insofern sind Folgen des Losverfahren nicht explizit feststellbar.

Die Festigung des Gemeinschaftsgefühls der neuen Hausgemeinschaft wird durch eine konsequente Quartiersarbeit der GEWOBA und von Partnern nach Bezug der Häuser aktiv gestaltet. Dazu gehört auch, dass die GEWOBA ein „Einzugsfest“ mit allen neuen Bewohnenden zeitnah nach den Einzügen veranstaltet, um ein Kennenlernen zu ermöglichen und eine erste „Nachbarschaft“ zu vermitteln.

In Bestandsgebäuden kann eine Wohnungsvermittlung unabhängig vom gewählten Verfahren nicht immer frei von jeglichen Anpassungserfordernissen für die bestehende Hausgemeinschaft garantiert werden; der Vergabeprozess der GEWOBA sorgt jedoch insoweit für mehr Chancengleichheit und stellt eine passende Alternative zum Losverfahren dar.