

19. Wahlperiode

Antrag

der AfD-Fraktion

Wohnraum zuerst für Berliner – Einheimischenmodell für landeseigene Wohnungen einführen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. die bestehende Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne dieses Antrages entsprechend anzupassen; dies betrifft insbesondere Artikel II.5 zur Wiedervermietung und Vergabe landeseigener Wohnungen.
2. bei der Vermietung und dem Neubezug von Wohnraum aller landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und bei der berlinovo sicherzustellen, dass Wohnraum bevorzugt Einheimischen zur Verfügung gestellt wird.
3. hierzu innerhalb von drei Monaten nach Beschlussfassung ein tragfähiges Konzept, ein sogenanntes „Einheimischenmodell“ vorzulegen, das sich an den folgenden Leitlinien im Rahmen eines zu etablierenden Punktesystems orientiert:
 - a) bevorzugte Vergabe an langjährig in Berlin lebende Einwohner, wobei jedes Jahr des Wohnens und jedes Jahr der beruflichen Tätigkeit in Berlin mit einem Punkt bewertet wird, maximal 50 Punkte
 - b) bevorzugte Vergabe an in Berlin Berufstätige in Schlüsselberufen, den so genannten Mangelberufen, nach jeweils aktueller Definition, wobei die Tätigkeit in einem Mangelberuf mit 10 Punkten bewertet wird zuzüglich je 1 Punkt je bisheriges Jahr der Berufsausübung, maximal 25 Punkte

- c) bevorzugte Vergabe an Berliner, die sich ehrenamtlich oder freiwillig in der Stadt engagieren, z. B. freiwillige Feuerwehr, THW, Berliner Sportvereine, Kultur, Nachbarschaftshilfe oder in der Pflege
 - d) bevorzugte Vergabe an Berliner mit Einschränkungen (festgestellter GdB, ggf. mit Merkzeichen) und Senioren, die aufgrund veränderter Lebensumstände eine kleinere oder besser für Senioren geeignete Wohnung, insbesondere barrierearm oder barrierefrei, suchen. Auch sind junge Familien mit minderjährigen Kindern zu bevorzugen, wenn diese aktuell unter beengten Wohnverhältnissen leben, wenn sie weniger Wohnraum zur Verfügung haben als die Haushaltsgröße erfordert.
 - e) bevorzugte Vergabe an Berliner mit eigenem Einkommen aus Beschäftigung oder Selbstständigkeit, deren Einkommen sich zwischen den Einkommensgrenzen der WBS 140, 160, 180 und 220 bewegt. Für die Unterpunkte c) bis e) sind ebenso Punkte zu vergeben, die insgesamt maximal 25 Bewertungspunkte in der Summe ergeben.
4. sicherzustellen, dass Ausreisepflichtige, Geduldete und Personen mit einer Aufenthaltsgestattung von der Bewerbung um Wohnraum landeseigener Wohnungsunternehmen und der berlinovo ausgeschlossen sind; Aufenthaltszeiten in Sammelunterkünften und Einrichtungen des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten werden nicht als Wohndauer im Sinne des Punktesystems berücksichtigt.

Bei Erfüllung der übrigen Voraussetzungen für einen Mietvertragsabschluss und mehreren Bewerbern mit gleicher Punktezahl auf dieselbe Wohnung soll das Los entscheiden. Die im Rahmen der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) geltende Regelung des 20-prozentigen Neuanmietungszuschlags ist so anzupassen, dass dieser bei einem Auszug aus Einrichtungen des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht mehr automatisch zur Anwendung kommt. Auf Berliner Wohnungslose und von Gewalt betroffene Personen bleibt die Regelung unberührt.

Bei Wohnungen mit WBS-Belegungsbindung ist das Einheimischenmodell ergänzend als verbindliches Auswahlkriterium heranzuziehen, sofern mehrere WBS-berechtigte Bewerber für dieselbe Wohnung in Betracht kommen. Bei belegungsbindungsfreien Wohnungen ist das Einheimischenmodell (ohne Unterpunkt e) als vorrangiges Vergabekriterium anzuwenden.

Das Einheimischenmodell wird auf zunächst 10 Jahre Dauer befristet angelegt, nach 5 Jahren soll eine Evaluation und erforderlichenfalls eine praxisgerechte Überarbeitung erfolgen.

Im Jahresbericht zu leistbaren Mieten, Wohnungsneubau und sozialer Wohnraumversorgung ist das Einheimischenmodell mit aufzunehmen und über dessen Entwicklung zu berichten.

Der Senat berichtet im dritten Monat nach der Beschlussfassung durch das Abgeordnetenhaus zu den Ergebnissen und der geplanten Umsetzung dieses Einheimischenmodells.

Begründung

Der Berliner Wohnungsmarkt befindet sich seit Jahren in einer schweren, politisch verursachten Verknappungskrise. Für Berliner mit niedrigen und mittleren Einkommen, für Familien, Senioren, Auszubildende, Beschäftigte der Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste sowie für die

vielen Arbeitnehmer, die diese Stadt täglich am Laufen halten, ist bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum immer häufiger kaum noch erreichbar.

Besonders schwer wiegt dieses Versagen dort, wo das Land Berlin selbst unmittelbaren Einfluss hat, bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der berlinovo. Diese Bestände sind kein beliebiges Verfügungsinstrument ideologiegetriebener Umverteilungspolitik und kein Reparaturbetrieb für eine gescheiterte Wohnungsbau- und Migrationspolitik, die den Wohnungsmarkt durch jahrelang unkontrollierte Masseneinwanderung zusätzlich unter Druck gesetzt hat. Sie dienen einem klaren öffentlichen Zweck: der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit Wohnraum.

Wenn ausgerechnet diejenigen, die seit Jahren in dieser Stadt leben, arbeiten, Steuern und Abgaben zahlen, Familien gründen, Angehörige pflegen oder im Alter auf Verlässlichkeit angewiesen sind, bei der Vergabe landeseigener Wohnungen zunehmend ins Hintertreffen geraten, ist dies kein bedauerlicher Nebeneffekt, sondern ein politisches Gerechtigkeitsproblem ersten Ranges. Indem die Politik Leistung, Verwurzelung und tatsächliche Bedürftigkeit systematisch entwertet, beschädigt sie selbst das Vertrauen der Bürger in den sozialen Rechtsstaat.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen dürfen nicht länger Teil einer Vergabepraxis sein, die undurchsichtig, ungerecht und realitätsfern ist. Ihr Auftrag besteht einzig darin, die Wohnraumversorgung der Menschen sicherzustellen, die Berlin tragen, finanzieren und dauerhaft mit dieser Stadt verbunden sind.

Es ist daher zwingend geboten, die Belegungspolitik der landeseigenen Bestände grundlegend neu auszurichten. Erforderlich ist ein transparentes, nachvollziehbares und rechtssicheres Einheimischenmodell, das die Interessen der Berliner Bevölkerung endlich wieder in den Mittelpunkt stellt, soziale Fehlsteuerungen beendet und den Zweck landeseigener Wohnungen klar auf die Versorgung der Berliner ausrichtet.

Der gegenwärtige Wohnungsmarkt Berlins ist nicht einfach bloß „angespannt“. Er ist Ergebnis jahrelanger politischer Fehlsteuerung, unterlassener Vorsorge und einer Wohnungsbaupolitik, die mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung dieser Stadt nicht Schritt gehalten hat. Für viele Berliner ist die Wohnungssuche inzwischen zu einer demütigenden Erfahrung geworden, die durch endlose Bewerbungen, überfüllte Besichtigungen, steigende Anforderungen der Vermieter und dennoch am Ende durch häufige Absagen geprägt ist.

Besonders dramatisch ist die Lage bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der berlinovo. Dort werden jährlich nur wenige tausend Wohnungen durch Fortzug oder Tod der bisherigen Mieter frei. Insgesamt stehen in Neubau und Bestand pro Jahr nur noch rund 20.000 Wohnungseinheiten zur Neuvermietung zur Verfügung, davon rund 11.000 WBS-Wohnungen. Damit kommen lediglich etwa 5,5 Prozent des Gesamtbestandes der landeseigenen Wohnungsunternehmen pro Jahr überhaupt „auf den Markt“. Diese Zahl ist seit 2013 rückläufig. Zusammen mit einem Leerstand von unter zwei Prozent zeigt sie unmissverständlich: Der Markt ist faktisch dicht.

Wer heute eine Wohnung bei einem landeseigenen Wohnungsunternehmen hat, gibt sie in der Regel nicht mehr auf. Nicht, weil die Wohnung immer passt, sondern weil der Berliner Wohnungsmarkt kaum noch Alternativen bietet. Familien bleiben in zu kleinen Wohnungen, Senioren in nicht barrierearmen Wohnungen, Arbeitnehmer weit entfernt vom Arbeitsplatz, junge Menschen länger als gewünscht im Elternhaus. Der Wohnungsmarkt verliert damit seine Beweglichkeit – und Berlin verliert so seine soziale Durchlässigkeit.

Dieser äußerst knappe jährlich freiwerdende Wohnraum trifft auf eine enorme Nachfrage. Für jede verfügbare Wohnung bleibt ein Vielfaches an Bewerbern ohne Mietvertrag zurück. Gleichzeitig verfehlt der Senat seit Jahren seine ohnehin nicht besonders ehrgeizigen Neubauziele von berlinweit 20.000 Wohnungen pro Jahr. Aus dem Wohnungsneubau entsteht daher keine ausreichende Entlastung. Das gilt umso mehr, als die seit 2015 anhaltende unkontrollierte Masseneinwanderung den ohnehin angespannten Berliner Wohnungsmarkt zusätzlich massiv unter Druck gesetzt hat, ohne dass diese Entwicklung bis heute wirksam begrenzt worden wäre.

Die Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung auf den Wohnungsmarkt verdeutlichen die folgenden Zahlen: Nach Daten des Ausländerzentralregisters (Stand Ende 2025), zitiert in der Berichterstattung der Berliner Integrationsbeauftragten, leben rund 177.000 Geflüchtete in Berlin – etwa fünf Prozent der Gesamtbevölkerung. Nur rund ein Viertel davon lebt in Unterkünften des LAF; die übrigen drei Viertel sind in bezirklichen Einrichtungen oder in regulärem Wohnraum untergebracht. Der genaue Anteil in landeseigenen Wohnungen wird nicht veröffentlicht, doch liegt es nahe, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen einen erheblichen Teil dieser Unterbringung tragen. Geflüchtete dürfen beim Auszug aus Sammelunterkünften die Mietobergrenzen der AV-Wohnen um 20 Prozent überschreiten, was ihnen gegenüber anderen Wohnungssuchenden im unteren Preissegment einen strukturellen Vorteil verschafft. Jede so vergebene landeseigene Wohnung steht einem seit Jahren wartenden Berliner nicht mehr zur Verfügung.

Eine wirksame Entlastung des Berliner Wohnungsmarktes ist ohne eine konsequente Remigrationspolitik nicht möglich. Jede Wohnung, die an Ausreisepflichtige, Geduldete oder Asylbewerber im laufenden Verfahren vergeben wird, fehlt den Berlinern, die seit Jahren auf bezahlbaren Wohnraum warten. Die konsequente Rückführung von Ausreisepflichtigen, die zügige Durchsetzung des bestehenden Aufenthaltsrechts und die Beendigung migrationspolitischer Pull-Faktoren sind integraler Bestandteil einer ernst gemeinten Wohnungspolitik für die Berliner Bevölkerung.

Hinzu kommt, dass der Senat einen erheblichen Teil der wenigen freiwerdenden Wohnungen über Sonderwege belegt. Dazu gehören unter anderem die soziale Wohnhilfe, besondere Bedarfsgruppen nach dem Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung sowie sogenannte Trägerwohnungen. Auf diese Weise wird ein wachsender Teil des landeseigenen Bestandes für Sonderzuweisungen gebunden. Für den normalen Berliner Bürger, der schlicht eine bezahlbare Wohnung sucht, bleibt am Ende noch weniger übrig.

Damit wird der Kern des Problems sichtbar: Der arbeitende, steuerzahlende, seit Jahren in Berlin lebende Bürger steht immer häufiger hinten an. Wer diese Stadt trägt, wer hier arbeitet, Kinder großzieht, Angehörige pflegt, im Ehrenamt Verantwortung übernimmt oder im Alter auf Verlässlichkeit angewiesen ist, findet bei den eigenen landeseigenen Wohnungsunternehmen kaum noch Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Das ist kein Zufall, sondern Ergebnis einer falschen politischen Prioritätensetzung.

Das von der AfD vorgeschlagene Einheimischenmodell setzt genau hier an. Es richtet sich an Berliner, die durch langjährige Verwurzelung, Erwerbstätigkeit und Steuerleistung einen substantiellen Beitrag zu dieser Stadt erbringen und durch die unkontrollierte Masseneinwanderung der vergangenen Jahre zunehmend vom Zugang zu landeseigenem Wohnraum verdrängt werden. Entscheidend sind Verwurzelung, Leistung, tatsächlicher Bedarf und Beitrag zum Gemeinwesen.

Besonders betroffen sind junge Menschen und Familien. Wer eine Familie gründen will, braucht Wohnraum. Wer Kinder bekommt, braucht mehr Platz. Wer sich trennt, Angehörige aufnimmt oder neue familiäre Verantwortung übernimmt, muss seine Wohnverhältnisse anpassen können. In Berlin ist genau das für viele kaum noch möglich. Familien mit Wohnraumversorgungsproblemen müssen daher bei der Vergabe landeseigener Wohnungen stärker berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für Berufstätige, die auf eine Wohnung in Berlin angewiesen sind. Wer in Berlin arbeitet, soll nicht durch unbezahlbare Mieten aus der Stadt gedrängt werden. Besonders gilt dies für Beschäftigte in Mangelberufen und in Bereichen, ohne die Berlin nicht funktioniert: Pflegekräfte, Erzieher, Beschäftigte im Gesundheits- und Bildungswesen, Polizisten, Feuerwehrleute und weitere Angehörige der öffentlichen Daseinsvorsorge. Diese Menschen halten das Land am Laufen. Eine Wohnungspolitik, die sie aus der Stadt drängt, sägt am Fundament der öffentlichen Ordnung und der sozialen Stabilität.

Auch freiwillig und ehrenamtlich engagierte Berliner sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Ehrenamt lebt von Nähe, Verlässlichkeit und Verwurzelung im Kiez. Wer aus der Stadt verdrängt wird oder täglich lange Pendelwege aus Brandenburg in Kauf nehmen muss, kann dieses Engagement häufig nicht mehr leisten. Kiezbindung, Nachbarschaftshilfe, Vereinsleben, Freiwilligendienste und ehrenamtliche Arbeit dürfen nicht durch eine verfehlte Wohnungspolitik ausgehöhlt werden.

Besonders schutzbedürftig sind zudem Berliner mit gesundheitlichen Einschränkungen oder Behinderungen. Menschen mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit, mit Geh-, Seh- oder Hörbehinderungen oder mit anderen erheblichen Einschränkungen sind auf passende Wohnverhältnisse, kurze Wege und stabile soziale Zusammenhänge angewiesen. Eine Wohnung ist für sie nicht irgendein austauschbarer Ort, sondern Voraussetzung für Teilhabe, Selbstständigkeit und ein würdiges Leben.

Auch Senioren müssen stärker in den Blick genommen werden. Viele ältere Berliner möchten in kleinere, barriereärmere oder besser gelegene Wohnungen umziehen. Dies kann zugleich größere Wohnungen für Familien freimachen. Eine vernünftige Belegungspolitik muss solche Umzüge erleichtern, statt ältere Menschen im unpassenden Wohnraum festzuhalten und Familien den Zugang zu größeren Wohnungen zu erschweren.

Hinzu kommt die Einkommensfrage. Viele der für Berlin unverzichtbaren Berufe werden nur mit niedrigen bis mittleren Einkommen vergütet. Gerade Pflegekräfte, Erzieher und Beschäftigte in Mangelberufen erzielen häufig nur niedrige bis mittlere Einkommen; beispielhaft sei hier die Pflege genannt. Dadurch haben insbesondere diejenigen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des WBS 180 oder WBS 220 nicht überschreitet oder nur knapp darüber liegt, am Wohnungsmarkt große Schwierigkeiten, die Anforderungen der Vermieter zu erfüllen. Diese können aufgrund der Mangellage bei nicht preisgebundenem Wohnraum frei entscheiden und dem Bewerber mit dem höchsten Einkommen den Vorzug geben. So entsteht eine absurde Lage, in der Berlin den Fachkräftemangel beklagt, es den Fachkräften aber immer schwerer macht, in Berlin zu wohnen.

Das Einheimischenmodell soll bestehende Härtefall- und Bedarfsregelungen des sozialen Mietrechts nicht ersetzen. Es soll sie ergänzen und dort korrigierend wirken, wo die bisherige Vergabep Praxis den berechtigten Interessen der Berliner Bevölkerung nicht mehr gerecht wird. Es geht um mehr Transparenz, mehr Gerechtigkeit und eine klare Rückbindung landeseigener Wohnungsbestände an ihren eigentlichen Zweck.

Aus diesen Gründen sieht der Antrag vor, den Senat zu beauftragen, in einem klar definierten, rechtssicheren und transparenten Rahmen ein Vergabesystem zugunsten einheimischer, in Berlin verwurzelter und für die Stadt unverzichtbarer Wohnungssuchender zu etablieren. Dieses System ist mit allen kommunalen oder kommunal beherrschten Wohnungsunternehmen verbindlich zu vereinbaren, insbesondere mit WBM, degewo, Gesobau, Gewobag, Stadt und Land, Howoge sowie der berlinovo. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist regelmäßig zu kontrollieren und öffentlich nachvollziehbar zu machen.

Von Berlin finanzierte, von Berlin beherrschte und politisch gesteuerte Wohnungsbestände müssen in erster Linie den Berlinern dienen. Die Bürger dieser Stadt haben diese Bestände über Jahrzehnte mit ihren Steuern und Abgaben mitfinanziert. Sie finanzieren Neubau, Bestandspflege und öffentliche Wohnungswirtschaft bis heute. Deshalb haben sie auch einen berechtigten Anspruch darauf, bei entsprechendem Bedarf vorrangig berücksichtigt zu werden.

Landeseigene Wohnungen dürfen nicht länger als Verschiebebahnhof einer gescheiterten Senatspolitik dienen. Sie müssen wieder das leisten, wofür sie da sind: bezahlbaren Wohnraum für diejenigen bereitstellen, die in Berlin leben, arbeiten, verwurzelt sind und diese Stadt tragen. Das Einheimischenmodell schützt vor weiterer Verdrängung, stärkt Familien, hält Fachkräfte in der Stadt, unterstützt Ehrenamt und Nachbarschaft und gibt den Bürgern ein Stück Vertrauen in staatliche Fairness zurück.

Eine Wohnungspolitik, die die Berliner aus den Augen verliert, hat ihren Auftrag verfehlt. Das Einheimischenmodell stellt diesen Auftrag wieder klar: Berlin muss zuerst Verantwortung für die Menschen übernehmen, die diese Stadt aufgebaut haben, finanzieren und täglich am Laufen halten.

Berlin, den 21. Mai 2026

Dr. Brinker Laatsch Bertram
und die übrigen Mitglieder der AfD-Fraktion