

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Elif Eralp und Niklas Schenker (LINKE)

vom 12. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Januar 2026)

zum Thema:

Geschütztes Marktsegment

und **Antwort** vom 27. Januar 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Januar 2026)

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung

Frau Abgeordnete Elif Eralp und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24 830
vom 12. Januar 2026
über Geschütztes Marktsegment

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung: Das Geschützte Marktsegment wurde mit Wirkung vom 01.01.2026 in Geschützter Wohnungsmarkt Berlin (GWM) umbenannt. Im Folgenden wird ausschließlich dieser Name verwendet.

1. Wie viele Menschen wurden in den letzten 5 Jahren jeweils ins Geschützte Marktsegment (GMS) vermittelt? Bitte jeweils aufschlüsseln nach den sechs Berechtigtengruppen aus dem Informationsflyer des LaGeSo!
2. Bitte in einer zweiten Aufschlüsselung zu den unter Antwort 1 genannten Zahlen jeweils angeben, wie viele Räume die vermittelten Wohnungen hatten und an Wie-viel-Personen-Haushalte vermittelt wurde!
3. Bitte in einer dritten Aufschlüsselung zu den unter Antwort 1 genannten Zahlen jeweils angeben, wie alt die vermittelten Personen jeweils waren (18-24 Jahre, 25-64 Jahre und 65 Jahre und älter)!
4. Bitte in einer vierten Aufschlüsselung zu den unter Antwort 1 genannten Zahlen darstellen, wie viele Vermittlungen jeweils über (a) Landeseigene Wohnungsunternehmen, (b) Genossenschaften und (c) sonstige, private Wohnungsunternehmen vollzogen wurden!
5. Welche Vereinbarungen zu jeweils wie vielen Wohnungen, die über das GMS vermittelt werden sollen, bestehen mit welchen Wohnungsanbietern und wie wurden diese Vereinbarungen in den letzten fünf Jahren jeweils erfüllt?

Zu 1., 2., 3., 4. und 5.: Grundlage der Arbeit im GWM ist der entsprechende Kooperationsvertrag (KoopV) (<https://www.berlin.de/sen/soziales/besondere-lebenssituationen/wohnungslose/wohnen/gms-1407108.php>).

Welche Personen eine Berechtigung zur Aufnahme in den GWM haben, regelt § 1 Abs. 1 des KoopV. Die Fachstellen Sozialen Wohnhilfen entscheiden im eigenen Ermessen gemäß der Vorgaben des § 1 Abs. 2 KoopV über eine ggf. erforderliche Priorisierung, wobei der Grundsatz der Vermeidung von Wohnungslosigkeit vor Beendigung einer solchen ermessenleitend wirkt. Eine statistische Erfassung nach Berechtigtengruppen erfolgt nicht.

Jahr	Vermittelte Wohnungen	Vermittelte Personen
2021	1.118	1.750
2022	1.136	1.798
2023	1.123	1.789
2024	1.155	1.885
2025	1.163	1.776

Quelle: statistische Erfassung der Zentralen Koordinierungsstelle im LAGeSo. Die Zahlen für 2025 sind vorläufig, die Zahl der vermittelten Wohnungen entspricht der Anzahl der vermittelten Haushalte.

§ 2 Abs. 1 des KoopV legt fest, dass Wohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte anzubieten sind. Die Haushaltgröße der vermittelten Haushalte wird statistisch nicht erfasst. Dies gilt ebenso für das Alter der vermittelten Personen.

Jahr	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer
2021	739	198	139	33	7	2
2022	714	229	153	35	4	1
2023	703	229	144	41	5	1
2024	733	211	164	39	8	0
2025	773	232	124	29	5	0

Quelle: statistische Erfassung der Zentralen Koordinierungsstelle im LAGeSo. Die Zahlen für 2025 sind vorläufig.

Für den GWM stellen derzeit ausschließlich die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) und private Vermietende Wohnraum zur Verfügung.

Jahr	LWU	Private Vermietende
2021	1.080	38
2022	1.066	70
2023	1.065	58
2024	1.076	79
2025	1.078	85

Quelle: statistische Erfassung der Zentralen Koordinierungsstelle im LAGeSo. Die Zahlen für 2025 sind vorläufig.

Gemäß § 2 Abs. 2 KoopV ergibt sich der konkrete Verpflichtungsumfang der einzelnen Wohnungsunternehmen aus der, dem als Anlage dem KopV beigefügten- Quotenaufstellung. Der Verpflichtungsumfang und die Abweichung von den jährlichen Erfüllungsquoten (in %) stellen sich wie nachfolgend dargestellt dar.

Wohnungsunternehmen	Verpflichtungsumfang	2021	2022	2023	2024	2025
Degewo	241	-2	2	-1	2	2
GESOBAU	166	-10	-5	8	2	5
Gewobag	217	1	2	4	2	3
HOWOGE	232	-9	-14	-14	-15	0
Stadt und Land	165	7	0	3	3	3
WBM	102	1	1	1	1	2
Deutsche Wohnen	230	-86	-76	-83	-72	-67
Vonovia	15	-40	7	27	0	-7

Quelle: statistische Erfassung der Zentralen Koordinierungsstelle im LaGeSo. Die Zahlen für 2025 sind vorläufig.

6. Welche Maßnahmen wurden mit welchem Erfolg aus der Studie der Universität Potsdam im Auftrag des LaGeSo aus dem Sommer 2024 abgeleitet und durchgeführt?

Zu 6.: Die Studie der Uni Potsdam hat wertvolle Hinweise geliefert, die nach Auffassung des Senats geeignet sind, den Ausbau des GWM auf jährlich 2.500 Wohnungen, insbesondere durch die Akquise privater Vermietender, voranzubringen.

Als Grundlage für eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit hat das LaGeSo im Mai 2025 einen Kommunikationsmanager für das Geschützte Marktsegment eingestellt, um die Kommunikation in Richtung privater Vermietender zu verstärken.

Als Basis für die künftige Öffentlichkeitsarbeit wurde durch den Kommunikationsmanager eine Kommunikationsstrategie entwickelt. Ziel ist die Steigerung der Bekanntheit und Attraktivität des GWM bei privaten Vermietenden sowie die langfristige Erhöhung des Wohnraumangebots aus privatem Wohnraumbestand. Die Kommunikationsstrategie umfasst die Definition der Zielgruppen, Ansätze zur Markenneubildung, die Formulierung von Vision, Mission und Kernbotschaften, die Festlegung der Kommunikationskanäle sowie Maßnahmen zur Aktivierung privater Vermietender und einen entsprechenden Zeitplan.

Zum Jahresbeginn 2026 wurde das GMS in GWM umbenannt. Der neue Name ist greifbarer und von entscheidender Bedeutung für den zukünftigen Erfolg sowie die Weiterentwicklung des Programms. Als fester Bestandteil der Berliner Wohnungslosenhilfe erhält der GWM dadurch eine klare Identität. So kann er langfristig in der öffentlichen Wahrnehmung und insbesondere in der (privaten) Immobilienbranche positioniert werden.

Der Internetauftritt des GWM wurde grundlegend überarbeitet und neu gestaltet. Das Informationsangebot wurde deutlich erweitert und entspricht nun noch besser den Bedürfnissen aller Zielgruppen (Betroffene, private Vermietende und interessierte Öffentlichkeit). Ein besonderer Fokus lag auf dem Bereich für private Vermietende: Die Vorteile einer Vermietung über den GWM werden nun stärker hervorgehoben und ausführlicher erläutert. Häufig gestellte Fragen werden in einem eigenen Bereich beantwortet. Zudem haben Vermietende künftig die Möglichkeit, der Zentralen Koordinierungsstelle über ein niedrigschwelliges Online-Formular Wohnraum anzubieten.

Geplant ist zudem die Veröffentlichung überarbeiteter Informationsflyer (digital und printform) für Betroffene und private Vermietende im GWM zur Platzierung an relevanten Zielgruppen-Berührungspunkten. Neben werblichen Kampagneninhalten in den Sozialen Medien, branchenspezifischen Online- und Offline-Medien sowie in der Außenwerbung werden zudem auch Maßnahmen zur persönlichen Ansprache privater Vermietender (bspw. Informationsveranstaltungen) sowie PR-Maßnahmen zur langfristigen Positionierung des GWM konzipiert.

7. Welche Kenntnis hat der Senat konkret oder abgeleitet (z.B. über die Zahl wohnungsloser Berliner*innen) zur Anzahl in Berlin lebender Menschen mit der Berechtigung zur Anmietung einer Wohnung aus dem Geschütztes Marktsegment? Wie hat sich diese Zahl in den vergangenen fünf Jahren entwickelt und welche Entwicklung ist für die kommenden fünf Jahre zu erwarten?

Zu 7.: Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zur Anzahl aller potentiell für das GWM-Berechtigten in Berlin vor. Die Zahl der vermittlungsberechtigten Personen, die in den Fachstellen Sozialen Wohnhilfen registriert sind, bewegt sich seit Jahren auf nahezu konstantem Niveau und unterliegt geringfügigen monatlichen Schwankungen. Im Jahr 2022 war ein Rückgang der vermittlungsberechtigten Haushalte zu verzeichnen, der in erster Linie auf die Einschränkungen durch die Covid-Pandemie zurückzuführen ist. Auch wenn angesichts der Regelungen des § 1 KoopV, in Verbindung mit der Anzahl wohnungsloser Personen in Berlin von einer deutlich größeren Zahl potentiell vermittlungsberechtigter Personen auszugehen ist, sind die Verfügbarkeit von Wohnraum und ausreichende Personalkapazitäten in den Fachstellen Sozialen Wohnhilfen die zentralen Stellschrauben zur Steigerung der Zahl registrierter vermittlungsberechtigter Personen. Nachstehend werden beispielhaft die Zahlen der vermittlungsberechtigten Personen im Dezember des jeweiligen Jahres dargestellt.

Jahr	Anzahl vermittlungsberechtigter Personen
2021	1.052
2022	850
2023	1.025
2024	1.140
2025	1.261

8. Was entgegnet der Senat auf Wortmeldungen aus dem Bereich der Jugendhilfe, die davon berichten, dass junge Menschen, die z.B. aus überbelegten, konfliktbehafteten Elternhaushalten oder altersbedingt aus Jugendhilfeeinrichtungen ausziehen müssen, aus dem Raster fallen und von den Bezirken mit Hinweis auf ältere Menschen mit noch größerem Leidensdruck abgewiesen werden?

Zu 8.: Junge Menschen, die einen Teil ihres Lebens in betreuten Einrichtungen der Jugendhilfe verbracht haben und sich im Übergang in ein eigenständiges Leben befinden, werden, verglichen mit gleichaltrigen jungen Menschen, deutlich früher auf ein eigenständiges Leben verwiesen. Sie stehen daher insbesondere bei der Wohnungssuche

vor Herausforderungen. Zum Stichtag 31.12.2024 waren rund 5.700 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene in stationären Hilfen zur Erziehung in Zuständigkeit der Berliner Jugendämter untergebracht. Davon waren rund 1.700 Personen zum Stichtag 31.12.2024 zwischen 15 und 18 Jahre alt und rund 2.000 Personen waren Ende 2024 bereits älter als 18 Jahre. Beide Altersgruppen werden perspektivisch preisgünstigen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt benötigen. Um diese Gruppe der sogenannten Care Leaver und junge Volljährige in belastenden Lebenslagen (z. B. junge Volljährige, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind) beim Übergang in ein eigenständiges Leben und in diesem Zusammenhang bei der Wohnungssuche zu unterstützen, strebt der Senat in Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie den Aufbau einer Jugendwohnagentur an. Hierzu erfolgt momentan eine ressortübergreifende Abstimmung zwischen den für Jugend, Soziales und Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltungen unter Beteiligung der LIGA der Spaltenverbände der freien Wohlfahrtspflege, der Bezirklichen Jugendämter, von Akteuren der Jugendsozialarbeit und von Wohnungsbaugesellschaften.

Bei der Prüfung von Berechtigungen für den GWM entscheiden die Fachstellen Soziale Wohnhilfen nach den Besonderheiten des Einzelfalls. Hierbei ist der § 1 des KoopV die maßgebliche Entscheidungsgrundlage. Wesentliche Voraussetzung nach § 1 Abs. 2, Satz 2 KoopV ist, dass die Wohnungsvergabe nur an Personen und Haushalte erfolgt, für die eine positive sozialpädagogische Prognose erstellt und aktenkundig ist, mit dem Ziel einer eigenverantwortlichen Lebens- und Haushaltsführung. Ob und inwieweit hierbei altersbedingte Herausforderungen festgestellt werden, entscheidet sich immer bei der jeweiligen Einzelfallprüfung.

9. Inwiefern sieht der Senat vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das GMS seit vielen Jahren im privaten Wohnungssektor auf freiwilliger Basis nicht ausgeweitet werden konnte eine Notwendigkeit, die Landeseigenen Wohnungsunternehmen beim GMS stärker in die Pflicht zu nehmen?

Zu 9.: Bei der Vergabe von Wohnungen für eine sozial ausgewogene Verteilung tragen die LWU unter Beachtung der Berliner Mischung sowie für eine diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe Sorge. Im Bestand der LWU werden gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Berechtigte und davon wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen) vermietet. Zusätzlich bestehen Kooperationen mit weiteren Partnern zur Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen (z. B. Housing First, Careleaver, Wohnen für Flüchtlinge (WfF), Wohnen statt MUF), die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Der KoopV, letztmalig zum 01.08.2021 erneuert, wurde zwischen der heutigen SenASGIVA, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, den Bezirksämtern, den landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften (ohne berlinovo) sowie der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE geschlossen.

Ziel des KoopV ist es, dass die LWU (ohne berlinovo) dem LAGeSo jährlich 1.123 zur Vermietung stehende Wohnungen für Marktsegmentberechtigte zur Verfügung stellen - insbesondere für Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, in Notunterkünften leben oder ohne Unterstützung keinen Zugang zu Wohnraum erhalten können. Die in der aktuell gültigen Kooperationsvereinbarung festgelegte Sollvorgabe zur Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen von 15,75 % wird von den LWU seit Jahren erfüllt und teilweise deutlich überschritten. Laut LWU-Reporting zur Kooperationsvereinbarung und zum WUAusrStärkG BE lag der Anteil der Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Zeitraum vom 01.01. bis 30.06.2025 bei 27,34 %.

Im Steuerungsausschuss zum GWM wird regelmäßig über den Stand der Quotenerfüllung berichtet und bei Bedarf analysiert, welche Maßnahmen zur weiteren Unterstützung der Zielerreichung erforderlich sein könnten. Dabei zeigt sich fortlaufend, dass die umfangreichen Verpflichtungen der LWU - die deutlich über den GWM hinausreichen - in Verbindung mit der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt nur begrenzte steuernde Handlungsspielräume zulassen. Insbesondere die sehr geringe Fluktuation im Wohnungsbestand der LWU schränkt das potenziell verfügbare Angebot erheblich ein.

Grundsätzlich ist es den LWU ein zentrales Anliegen, Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und zugleich die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern. Trotz des Anwachsens des kooperationsrelevanten Bestandes der LWU ist die Zahl der fluktuierenden Einzimmerwohnungen - die im GMS besonders stark nachgefragt werden - spürbar zurückgegangen. Um die Vorgabe von 70 % Einzimmerwohnungen im Rahmen des GWM zu erfüllen, müssten die LWU einen erheblichen Anteil der freiwerdenden Wohnungen dieser Kategorie dem GWM zur Verfügung stellen. Dies stellt angesichts der begrenzten Verfügbarkeit und der Vielzahl konkurrierender Bedarfsgruppen eine erhebliche Herausforderung dar.

In der Vereinbarung zum GMS vom 15. Juli 2025 haben das Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen sowie die Wohnungsverbände festgehalten, dass der Berliner Senat und die Wohnungsverbände eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung für alle Haushalte anstreben, mit besonderem Fokus auf Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt. Ziel ist es, das GWM als zentralen Bestandteil der Wohnungslosenhilfe auf jährlich 2.500 Wohnungsvermittlungen auszubauen - jeweils zur Hälfte durch die LWU und private Bestandshalter.

10. Inwiefern hat der Senat im Zuge seines kürzlich beschlossenen Wohnraumsicherungsgesetzes geprüft, ob verpflichtende Quoten für Belegungs- und Mietpreisbindungen (bestenfalls mit Teilquoten für GMS-Berechtigte Haushalte) privaten Vermieter*innen auch außerhalb des geförderten Wohnungsmarktsegmentes auferlegt werden können? Wenn ja: Was wurde mit welchem Ergebnis konkret geprüft? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 10.: Die entsprechende Prüfung hat ergeben, dass es dazu einer weitergehenden rechtlichen Begutachtung bedarf.

Berlin, den 27. Januar 2026

In Vertretung

Aziz B o z k u r t

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung,
Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung