

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katina Schubert (LINKE)

vom 13. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2026)

zum Thema:

Zugang ins und Ausweitung des Geschützten Wohnungsmarkts

und **Antwort** vom 29. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juli 2026)

Frau Abgeordnete Katina Schubert (LINKE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26647
vom 13. Juli 2026
über Zugang ins und Ausweitung des Geschützten Wohnungsmarkts

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

Vorbemerkung der Abgeordneten: Personen, die Leistungen nach § 67 SGB XII in Anspruch nehmen, können im Rahmen der Hilfen bei der Aufnahme in den Geschützten Wohnungsmarkt (GWM) unterstützt werden und stellen damit einen Teil der Zielgruppe des Programms dar.

Die (Wieder-)Erlangung von Wohnraum sowie dessen langfristige Sicherung gehören zu den zentralen Zielen der benannten Hilfe.

In der Praxis zeichnet sich jedoch ab, dass sich das Spektrum der hilfesuchenden Personen in den vergangenen 10 bis 15 Jahren deutlich verändert und ausdifferenziert hat. Gleichzeitig gewinnt der Zugang zu geeignetem Wohnraum angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung.

1. Plant der Senat, den Kreis der Zugangsberechtigten für den GWM perspektivisch auszuweiten und die bisherige Kategorisierung der Zielgruppen zugunsten einer stärkeren Orientierung an tatsächlichen bzw. strukturell bedingten Wohnungsmarktrisiken und Benachteiligungen weiterzuentwickeln? Falls nein, wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes die Situation von Personen, die infolge von Eigenbedarfskündigungen oder vergleichbaren Wohnungsverlusten von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind, jedoch aufgrund fehlender Voraussetzungen – beispielsweise eines fehlenden Anspruchs auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – derzeit keinen Zugang zum GWM haben, obwohl sich diese Problemlagen zunehmend auch auf Haushalte der mittleren Einkommensgruppen sowie fehlende Sozialleistungsansprüche zu erstrecken?

Zu 1.: Dem Senat ist bewusst, dass der sehr angespannte Wohnungsmarkt eine Herausforderung für diverse Nachfragegruppen darstellt. Eine Aufnahme in den Geschützten Wohnungsmarkt (GWM) ist nach § 1 des Kooperationsvertrages zum GWM (KoopV) nur möglich, wenn die Voraussetzungen für die jeweils gültige WBS-Berechtigung vorliegen. Mit der Etablierung der WBS 180 und 220 hat sich der berechtigte Personenkreis deutlich erweitert und schließt damit auch Haushalte der mittleren Einkommensgruppen mit ein. Die Frage, ob der KoopV dahingehend geändert werden sollte, dass auch Personen ohne WBS-Berechtigung grundsätzlich zum berechtigten Personenkreis gehören, wurde auf den Steuerungsausschüssen zum GWM am 14.05.2025, 12.11.2025 und 29.04.2026 erörtert. Letztlich ist der Steuerungsausschuss zu dem Entschluss gekommen, vorerst keine entsprechende Erweiterung vorzunehmen. Hintergrund ist vor allem die bereits erwähnte Ausweitung der Einkommensgrenzen bis zum WBS 220, aber auch die Tatsache, dass durch die Kooperationspartner*innen nahezu ausschließlich Wohnraum angeboten wird, für den auch eine WBS-Berechtigung erforderlich ist. Ob und inwieweit hier zukünftig Änderungen notwendig sein können, hängt in nicht unerheblichem Maß davon ab, wie erfolgreich sich die Akquisebemühungen bei privaten Vermietenden gestalten. Im Übrigen geht der Senat nicht davon aus, dass der GWM das geeignete Instrument zur Reaktion auf strukturell bedingte Wohnungsmarktrisiken ist. Der GWM bildet lediglich einen kleinen Teil des Wohnungsmarktes ab und ist wesentlich von dessen Entwicklung abhängig. Vor diesem Hintergrund verfolgt der Senat das Ziel, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum insgesamt zu erweitern. Hierzu werden insbesondere der Neubau, die soziale Wohnraumförderung sowie die Ausweitung des Bestandes der landeseigenen Wohnungsunternehmen vorangetrieben. Diese Maßnahmen dienen der Entlastung des Wohnungsmarktes insgesamt und verbessern mittel- bis langfristig auch die Versorgungschancen von Haushalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten haben.

2. § 2 Abs. 12 des Kooperationsvertrags zum GWM sieht vor, dass Personen, die eine über den GWM vermittelte Wohnung aufgrund einer Räumung verloren haben, nicht erneut über den GWM mit Wohnraum versorgt werden. Impliziert dies im Umkehrschluss, dass Personen, die die über den GWM vermittelten Wohnraum eigenständig aufgegeben haben, im weiteren Verlauf erneut mit Wohnraum versorgt werden könnten? In der Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/17542) wurde diese Frage nicht eindeutig beantwortet:

- a. Erfolgt die Prüfung der Anwendbarkeit von § 2 Abs. 12 des Kooperationsvertrags im Einzelfall und wenn ja, nach welchen Kriterien?
- b. Wie viele Personen wurden seit Bestehen des GWM mehr als einmal mit Wohnraum über das Programm versorgt? Bitte nach Jahren aufschlüsseln!
- c. Sofern entsprechende Daten nicht erhoben werden: Aus welchen Gründen verzichtet der Senat auf die Erfassung dieser Informationen, obwohl sie für die Bewertung der Wirksamkeit und Zielgenauigkeit sowie Reichweite des Programmes von Bedeutung sein können?

Zu 2. a), b) und c): Die Prüfung des § 2 Abs. 12 KoopV kann nur als Einzelfallprüfung im Sinne der Vorschrift erfolgen. Eine Auswertung der Datenbestände seit Bestehen des Geschützten Marktsegments/GWM ist in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Der Senat geht davon aus, dass die Einführung der einheitlichen Fachsoftware FAMOS in den bezirklichen Sozialen Wohnhilfen hier zukünftig kurzfristige Auswertungen sukzessiv möglich machen wird. Im Übrigen kann der Senat nicht erkennen, dass detaillierte Kenntnisse der zu 2.b. erfragten Daten eine nachhaltige Steuerungswirkung haben. Hierbei geht der Senat davon aus, dass die Lebenswirklichkeiten der versorgten Haushalte so vielfältig sind, dass diese auch zu Um- und Wegzügen führen können und ggf. auch eine erneute Wohnraumversorgung über den GWM notwendig machen.

d. Vor dem Hintergrund, dass nach den bisher vorliegenden Zahlen nur ein geringer Anteil wohnungsloser Menschen Zugang zum GWM erhält (vgl. Drucksache 19/1892): Wie bewertet der Senat die Wirksamkeit und Zielgenauigkeit sowie Reichweite des Programmes, und welche Schlussfolgerungen zieht er daraus für dessen Weiterentwicklung?

Zu 2. d): Der Senat äußert sich nicht zur Drucksache, da sich diese noch im parlamentarischen Verfahren befindet.

3. Aufgrund der behördlich geregelten Zuständigkeiten ist die Aufnahme in den GWM zwar grundsätzlich auf Grundlage des Kooperationsvertrags geregelt, in der praktischen Umsetzung bestehen jedoch weiterhin unterschiedliche Verfahrensweisen und Zugangsvoraussetzungen in den Bezirken. Dies erschwert insbesondere für freie Träger, die im Rahmen der Hilfen nach § 67 SGB XII tätig sind, die Beratung und Begleitung leistungsberechtigter Personen sowie eine berlinweit einheitliche Umsetzung des Zugangs zum GWM (vgl. Drucksache 19/17542).

a. Wie bewertet der Senat die Auswirkungen der derzeit unterschiedlichen Verfahrensweisen auf die Arbeit der freien Träger sowie auf die Zugangschancen der leistungsberechtigten Personen?

b. Welche Schritte unternimmt der Senat derzeit, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Zugangsverfahren in den Bezirken sicherzustellen?

c. Plant der Senat, berlinweit einheitliche und verbindliche Zugangsvoraussetzungen für den GWM zu entwickeln, zu veröffentlichen und umzusetzen und wenn ja, bis wann?

Zu 3. a), b) und c): Der Senat geht davon aus, dass mit den Regelungen des § 1 KoopV bereits berlinweit einheitliche Zugangsvoraussetzungen zum GWM geschaffen wurden. Der Senat erkennt in diesem Zusammenhang aber auch an, dass seitens der Bezirke bezüglich der Interpretation dieser, keine Einheitlichkeit festgestellt werden kann. Dies trifft insbesondere auf § 1, Nr. 1, 1. Spiegelstrich, „die sich nicht ohne Hilfe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können“, zu. Der Senat steht dazu in regelmäßigem Austausch mit den Bezirken, allein in 2026 fanden hierzu bisher zwei Fachaustausche statt. In diesen wurde wiederholt deutlich, dass die Arbeiten rund um den Geschützten Wohnungsmarkt neben den gesetzlich definierten Kernaufgaben der Sozialen Wohnhilfen wahrgenommen werden. Diese sind mit der Erfüllung ihrer durch gesetzliche Vorgaben definierten Aufgaben, die in erster Linie die ordnungsrechtliche Unterbringung, die Prävention von Mietschulden und die Prüfung und Begleitung von Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII beinhalten, dauerhaft in einer sehr herausfordernden Situation. Vor diesem Hintergrund ist es für den Senat nachvollziehbar, dass es in den Bezirken unterschiedliche Verfahrensweisen gibt, die in der Regel dazu führen sollen, alle Aufgaben bestmöglich erfüllen zu können.

Der Senat geht weiterhin davon aus, dass freie Träger überwiegend im Rahmen von Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII mit dem zuständigen Bezirk in Kontakt sind und hierüber die jeweiligen Antragserfordernisse in Erfahrung gebracht werden können.

Die Verbesserung von Zugangschancen stellt für den Senat in erster Linie die Erhöhung der Wahrscheinlichkeit einer Wohnraumvermittlung dar. Dies ist in erster Linie nicht von den Aufnahmekriterien in den GWM, sondern von verfügbarem Wohnraum in ausreichendem Maße abhängig. Hierzu wird im Weiteren auf die Beantwortung der Fragen 1., 4. und 5. verwiesen.

4. Das Kontingent der über den Geschützten Wohnungsmarkt (GWM) zu vermittelnden Wohnungen wurde bisher nicht bedarfsgerecht ausgeweitet, gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnraum für wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen deutlich gestiegen. Aus den bisherigen Schriftlichen Anfragen und den Antworten des Senats geht vielmehr hervor, dass die Zahl der tatsächlich vermittelten Wohnungen rückläufig ist, obwohl als Ziel formuliert wurde, das Kontingent bis 2024 auf 2.500 Wohnungen zu erhöhen (vgl. Drucksache 19/17542). Dieses Ziel konnte nach aktuellem Stand nicht erreicht werden. Im Zuge der Weiterentwicklung wurde das ehemalige Geschützte Marktsegment (GMS) in Geschützter Wohnungsmarkt (GWM) umbenannt und eine Kommunikations- und Akquisestrategie angekündigt. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Fragen:

a. Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Erhöhung des Kontingents und der Umsetzung der in der Drucksache 19/17542 formulierten Zielsetzung? Gibt es inzwischen Erfolge bei der Akquise zusätzlicher Wohnungen?

Zu 4. a): Als zusätzliche Partnerin ist die berlinovo dem KoopV zum 01.04.2026 beigetreten und wird bis auf Weiteres jährlich mindestens 17 Wohnungen anbieten. Bezüglich der Gewinnung privater Vermietender wird auf die Antwort zu 4. c. verwiesen. Der Senat setzt seine Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich fort. Hierzu zählen insbesondere die soziale Wohnraumförderung, die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen sowie Förderprogramme zur Schaffung von Wohnraum für soziale Träger. Die Förderkulisse für den Neubau von Wohnraum für soziale Träger wurde zuletzt fortgeführt und verlängert.

b. Bezugnehmend auf die Drucksache 19/1892 und die darin enthaltene Forderung nach einer Überarbeitung und einem Ausbau des GWM: Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung?

Zu 4. b): Siehe Antwort zu 2. d

c. Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung der Akquisestrategie zur Schaffung einer Akquise- und Servicestelle für den GWM? Ist diese inzwischen vollständig implementiert (vgl. Drucksache 19/1892)?

Zu 4. c): Nachfolgend werden lediglich die Änderungen und Aktualisierungen seit dem 17.04.2026 dargestellt, da in der 67. Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Soziales am 16.04.2026 eine Anhörung in der Sache erfolgte.

Wie bereits in diesem Rahmen erläutert, wurde die Zentrale Koordinierungsstelle für den Geschützten Wohnungsmarkt Berlin im Mai 2025 personell um einen Kommunikationsmanager verstärkt, mit dem Ziel, neue Kooperationspartnerinnen und -

partner bzw. Wohnungsanbietende für den GWM zu gewinnen. Darüber hinaus übernimmt die Zentrale Koordinierungsstelle im Lageso weiterhin die Bearbeitung der Schadens- und Mietausfallregulierung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wurden neben der Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie und der Umbenennung des Programms folgende Maßnahmen umgesetzt:

1. Grundlegende Überarbeitung und Erweiterung des Internetauftritts und Implementierung eines Online-Formulars zum Anbieten von Wohnraum an das Lageso.
2. Einrichtung einer Kampagnen-Landingpage und Durchführung einer multimedialen Anzeigen-Kampagne in den Print- und Digitalausgaben relevanter Regionalmedien (Themenschwerpunkte Bauen und Immobilien) sowie Fachmedien der Immobilienbranche und datengetriebene Ausspielung von Online-Anzeigen auf den Websites überregionaler Medien (Themenschwerpunkte Bauen, Immobilien, Investition) mit zielgruppengerechtem Targeting.
3. Social-Media-Kommunikation über die Kanäle des Lageso und der Senatsverwaltung für Soziales.
4. Ansprache der Zielgruppe über Multiplikatoren, wie z.B. Eigentümerverbände.

d. Wird die Anzahl der ordnungsrechtlich untergebrachten wohnungslosen Menschen bei der Bemessung des erforderlichen Kontingents an Wohnungen für den Geschützten Wohnungsmarkt als Grundlage bzw. Orientierungswert berücksichtigt? Wenn nein, nach welchen Kriterien wird der Umfang des erforderlichen Kontingents festgelegt?

Zu 4. d): Grundlage für die Bemessung des Kontingents der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist der Wohnungsbestand zum 31.12.2003. Abweichend davon wurde bei der Bemessung des Kontingents der berlinovo der Eigenbestand zum 01.01.2026 berücksichtigt.

5. Die Erfüllung der vereinbarten Quote zur Bereitstellung von Wohnungen für den Geschützten Wohnungsmarkt (GWM) erfolgt durch die beteiligten Wohnungsunternehmen. Bei Nichterfüllung dieser Quote sind bislang keine Sanktionen oder verbindlichen Konsequenzen vorgesehen. Hier ergeben sich folgende Fragen:

a. Warum sind bei Nichterfüllung der vereinbarten Quote keine Sanktionen oder andere verbindliche Maßnahmen vorgesehen?

Zu 5. a): Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage 10 der Drucksache 19/17948 verwiesen.

b. Warum wurde die Quote zur Bereitstellung von Wohnungen für den GWM bislang nicht erhöht, obwohl gleichzeitig ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen für den GWM festgestellt und die Ausweitung des Programms gefordert wird?

Zu 5. b): Die Festlegung der Quote für die Bereitstellung von Wohnungen im Rahmen des GWM erfolgt im Zusammenwirken der beteiligten Ressorts und unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Berliner Wohnungsmarktes sowie der Verpflichtungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gegenüber verschiedenen wohnungspolitischen Zielgruppen.

Aus Sicht des Senats ist der zusätzliche Bedarf an Wohnungen für das GWM nachvollziehbar. Eine Erhöhung der Quote konnte bislang jedoch nicht umgesetzt werden, da die verfügbaren Wohnungsbestände der landeseigenen Wohnungsunternehmen bereits in erheblichem Umfang zur Versorgung verschiedener vordringlicher Bedarfsgruppen – insbesondere wohnberechtigter Haushalte, Geflüchteter, Transferleistungsbeziehender sowie weiterer sozialer Zielgruppen – herangezogen werden. Vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten Berliner Wohnungsmarktes und der begrenzten Fluktuation im Wohnungsbestand bestehen nur eingeschränkte Spielräume für eine Ausweitung fester Belegungskontingente. Der Senat verfolgt daher vorrangig das Ziel, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum insgesamt durch Neubau und Wohnraumförderung auszuweiten. Mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen sollen mittel- bis langfristig auch die Voraussetzungen verbessert werden, um den Bedarfen des GWM besser Rechnung tragen zu können.

6. Zudem sollen die vermittelten Wohnungen gemäß Kooperationsvertrag § 2 Absatz 4 in einem gebrauchsfähigen Zustand angemietet werden. Hier ergeben sich folgende Fragen:

- a. Wie bewertet der Senat den Umstand, dass Wohnungen teilweise in einem sehr schlechten Zustand angeboten werden?
- b. Wie soll in diesen Fällen die Finanzierung notwendiger Renovierungsarbeiten geregelt werden, insbesondere vor dem Hintergrund pauschaler Renovierungskosten sowie bei Mieter:Innen im Transferleistungsbezug?
- c. Erhalten die Wohnungsgesellschaften Mittel aus dem Sicherungsfonds (Kooperationsvertrag §5 Nr. 5), um die Wohnungen vor der ersten Vermietung im Rahmen des GWM in einen vermietungsfähigen Zustand zu versetzen? Falls ja, warum geschieht dies teilweise nicht?

Zu 6. a, b, c): Hierzu wird auf die Beantwortung der Fragen 6 und 7 der Drucksache 19/12447 und die Beantwortung der Fragen 8 und 9 der Drucksache 19/17948 verwiesen.

7. Im Kooperationsvertrag werden unter § 2 die Regelungen zur Vermittlung von Wohnraum beschrieben. Ein Bezug zur Digitalisierung der Vermittlungs- und Verwaltungsprozesse findet sich jedoch nicht. Hieraus ergeben sich folgende Fragen:

- a. Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Entwicklung und Implementierung einer Softwarelösung für den GWM? Ist eine Integration in „GStU light“ vorgesehen oder perspektivisch eine umfassende Einbindung in „GStU“?

Zu 7.a): Geprüft wurde eine An- und Einbindung in die geplante FAMOS-Fachsoftware der Sozialen Wohnhilfen. Hierbei wurde festgestellt, dass die im Lageso stattfindenden Prozesse einen sehr starken "Workflow-Charakter" haben. FAMOS bietet als Fachanwendung für eine Klienten-, Fall- und Aktenverwaltung auch Funktionalitäten um

ähnliche Workflows zu bedienen, das grundlegende FAMOS-Konzept basiert aber auf der Annahme, dass es sich bei den Basis-Objekten (Partnern) um Personen oder Institutionen handelt. Eine Anbindung an FAMOS hätte auf Grund der Komplexität der zu modellierenden und grundsätzlich vom Konzept der Fachanwendung abweichenden Erfordernisse hohe finanzielle Risiken, so dass aktuell eine Lageso-interne Software-Lösung erarbeitet wird.

b. Bezugnehmend auf die Drucksache 19/17948 und die dort beschriebene Meldung freier Wohnungen per E-Mail oder Fax: Wie ist der aktuelle Stand der Digitalisierung dieses Verfahrens etwa hinsichtlich der Schaffung einer Schnittstelle in einer möglichen Softwarelösung? Welche Umsetzungsschritte wurden seitdem vorgenommen?

Zu 7. b): Die kooperierenden Wohnungsunternehmen übermitteln die Wohnungsangebote ausschließlich per E-Mail an das Lageso. Die Kommunikation per Fax wurde eingestellt. Zusätzlich können Vermietende dem Lageso über ein niedrigschwelliges Online-Formular auf der GWM-Webseite Wohnraum anbieten. Die eingehenden Angebote werden in einer digitalen Datenbank gespeichert und anschließend von der zentralen Koordinierungsstelle geprüft. Über eine neue Software sollen künftig landeseigene sowie private Vermietende Wohnraum anbieten können. Die Meldung freier Wohnungen per E-Mail würde somit entfallen. Die Implementierung einer entsprechenden Software ist aktuell in Planung.

c. Wurde, wie in Drucksache 19/17948 gefordert, zum 01.09.2025 Rückmeldung zum Sachstand gegeben und ist eine erneute Rückmeldung zu o.g. Drucksache in 2026 geplant?

Zu 7.c): Die benannte Drucksache benennt keine entsprechende Verpflichtung.

Berlin, den 29. Juli 2026

In Vertretung

Max L a n d e r o

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