



Befragung zum Trägerwohnraum der außerklinischen Leistungserbringer in Berlin Treptow-Köpenick

Ergebnisse der Onlinebefragung 2025



Herausgeber

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abteilung Gesundheit

Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination des öffentlichen Gesundheitsdienstes

Hans-Schmidt-Straße 16, 12489 Berlin

Bearbeitet von

Kathleen Lachmann

Psychiatriekoordination

Tel.: 030 90297 6165

E-Mail: Kathleen.Lachmann@ba-tk.berlin.de

Laura Malin Harms

Gesundheitsberichterstattung

Tel.: 030 90297 6171

E-Mail: Laura.Harms@ba-tk.berlin.de

Redaktionsschluss

April 2026

Titelbild

Kathleen Lachmann

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe interessierte Lesende,

die psychiatrische Pflichtversorgung im Rahmen des Sozialgesetzbuch IX stellt einen zentralen Bestandteil der psychosozialen Versorgung von psychisch beeinträchtigten Menschen dar. Die Versorgung erfordert eine verlässliche und gut abgestimmte Zusammenarbeit aller beteiligten Institutionen, zudem eine kontinuierliche Analyse und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.

Der Trägerwohnraum stellt besonders für diese Personengruppe eine Ressource dar. Durch den insgesamt angespannten Wohnungsmarkt ist die Bereitstellung von Wohnraum für viele Träger schwierig zu realisieren.

Auf Grundlage der Trägerwohnraumbefragung des Bezirks Mitte aus dem Jahr 2022 haben wir die Befragung auch in Treptow-Köpenick durchgeführt. Hierzu wollen wir unseren besonderen Dank gegenüber der Kollegin Svea Gille und dem Kollegen Carsten Koziolk der QPK Mitte aussprechen.

Zudem möchten wir auch den teilnehmenden Trägern unseren Dank aussprechen. Durch Ihre engagierte Mitwirkung konnten Sie zum Gelingen der Erhebung entscheidend mitwirken. Ihre Rückmeldungen sind wertvoll um weitere Impulse für die zukünftige Ausgestaltung der psychosozialen Versorgung mit (Träger-)Wohnraum zu nutzen.

Wir laden alle Akteure ein, die Ergebnisse als Impuls für einen weiteren konstruktiven Dialog zu nutzen und gemeinsam an tragfähigen Lösungen für die psychosoziale Versorgung von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen in Treptow-Köpenick zu arbeiten.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Kathleen Lachmann und Laura Malin Harms

Zusammenfassung

Die vorliegende Erhebung untersucht erstmals systematisch den Trägerwohnraum für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen in Treptow-Köpenick. Im Rahmen der psychiatrischen Pflichtversorgung stehen 1.087 Plätze zur Verfügung, davon 461 (42,4 %) mit Trägerwohnraum. 17 von 24 Leistungserbringern bieten entsprechende Wohnungen an. Die Auslastung liegt bei rund 89 %. Insgesamt existieren 266 Wohnungen: 180 Einzel- und 86 Gemeinschaftswohnungen. Bezogen auf die Platzzahl dominieren jedoch Gemeinschaftswohnungen, da sie mehrere Plätze pro Wohnung bieten.

Die Klientinnen und Klienten sind überwiegend junge bis mittelalte Erwachsene, mehrheitlich männlich und größtenteils auf Transferleistungen angewiesen. Ein geringer Teil weist zusätzlichen Pflegebedarf auf. 2024 wurden 67 Personen neu aufgenommen, viele davon aus institutionellen Einrichtungen oder aus der Wohnungslosigkeit. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt gut fünf Jahre. Ein Teil der Auszüge mündet in stabile Wohnverhältnisse, bei einem erheblichen Anteil bleibt die Anschlusssituation jedoch unklar oder potenziell prekär.

Der Wohnraum ist überwiegend angemietet, häufig von privaten Vermietern zur Verfügung gestellt und teils rechtlich unsicher (z. B. Gewerbemietrecht). Barrierefreie Angebote bestehen ausschließlich im Einzelwohnbereich. Trotz eines leichten Zuwachses 2024 - vor allem bei Einzelwohnungen - besteht weiterhin ein deutlicher Mehrbedarf, insbesondere im Segment des Einzelwohnens.

Die Standorte konzentrieren sich auf die westlichen, urbaneren Ortsteile des Bezirks. Im innerbezirklichen Vergleich befinden sich die Wohnungen vermehrt in umweltbelasteten und sozial stärker belasteten Gebieten.

Die Akquise neuer Wohnungen gestaltet sich schwierig. Erfolgreich sind vor allem persönliche Netzwerke und Kooperationen, während Wohnungsmangel, hohe Mieten und Vorbehalte gegenüber der Zielgruppe erhebliche Hürden darstellen. Trägerwohnraum bietet den Klientinnen und Klienten wichtige Schutz- und Entwicklungsräume, ist für die Träger jedoch mit finanziellen, rechtlichen und organisatorischen Risiken verbunden.

Inhalt

Vorwort	3
Zusammenfassung	4
Abbildungsverzeichnis	7
Infoboxverzeichnis	7
1 Einleitung	8
2 Methodik	10
3 Ergebnisse	11
3.1 Trägerinformationen	11
3.1.1 Kapazitäten, Belegung und Personalumfang	11
3.1.2 Gründe für nicht belegte Plätze	11
3.2 Informationen zu Klientinnen und Klienten	12
3.2.1 Soziodemografische Merkmale	12
3.2.2 Aufnahme neuer Klientinnen und Klienten	15
3.2.3 Wohndauer und Auszug	16
3.3 Trägerwohnraumangebot	18
3.3.1 Differenzierung nach Wohnformen	18
3.3.2 Miet-/Eigentumsverhältnisse	19
3.3.3 Bestandssicherheit der Mietverhältnisse und Barrierefreiheit	20
3.3.4 Größe und Mietkosten	21
3.3.5 Nutzungsdauer	22
3.3.6 Aktuelle Entwicklungen und Bedarf	22

BEFRAGUNG TRÄGERWOHNRAUM IN TREPTOW-KÖPENICK

3.4	Standorte der Trägerwohnraumangebote	23
3.4.1	Einzelwohnraumangebote	23
3.4.2	Gemeinschaftswohnraumangebote	25
3.4.3	Wohnumfeldqualität	26
3.5	Erfahrungen, Aufwand und Strategien der Träger bei der Versorgung mit Trägerwohnraum	29
3.5.1	Zeitinvestition im Kontext Wohnen	29
3.5.2	Analyse der Akquisiesituation: Gelingensfaktoren und Barrieren	29
3.5.3	Chancen und Risiken bei der Vermietung von Trägerwohnraum	32
4	Fazit und Ausblick	35
	Literatur	36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gründe für nicht belegte Plätze	12
Abbildung 2: Klientinnen und Klienten nach Altersgruppen	13
Abbildung 3: Klientinnen und Klienten nach Geschlecht	14
Abbildung 4: Wohnstatus neuer Klientinnen und Klienten vor Aufnahme in 2024	16
Abbildung 5: Auszugsgründe der Klientinnen und Klienten in 2024	17
Abbildung 6: Anteil Einzel- und Gemeinschaftswohnungen	18
Abbildung 7: Miet- und Eigentumsverhältnisse	20
Abbildung 8: Merkmale der Bestandssicherheit und Barrierefreiheit	21
Abbildung 9: Nutzungsdauer der Trägerwohnungen	22
Abbildung 10: Standorte der Einzelwohnraumangebote in Treptow-Köpenick	24
Abbildung 11: Standorte der Gemeinschaftswohnraumangebote in Treptow-Köpenick	26
Abbildung 12: Standorte des Trägerwohnraums in Treptow-Köpenick im Kontext von Umweltbelastung	27

Infoboxverzeichnis

Infobox 1: Faktoren für eine erfolgreiche Wohnraumakquise	30
Infobox 2: Barrieren bei der Wohnraumakquise	31
Infobox 3: Chancen bei der Vermietung von Trägerwohnraum	33
Infobox 4: Risiken bei der Vermietung von Trägerwohnraum	34

Einleitung

Treptow-Köpenick ist mit fast 16.800 Hektar der flächengrößte Bezirk Berlins und zeichnet sich durch eine vielfältige Bevölkerungsstruktur aus. Die Region vereint städtische Impulse mit weitläufigen grünen Erholungsräumen, Wasserflächen und Wäldern sowie nahverdichteten Ballungsgebieten (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2025). Diese Vielfalt spiegelt sich auch in der Siedlungsstruktur wider, die von urbanen Zentren bis hin zu locker bebauten Randgebieten reicht. Aufgrund zahlreicher Bauprojekte und eines stetigen Zuzugs ist Treptow-Köpenick der am stärksten wachsende Bezirk der Stadt. Für den Zeitraum 2024 bis 2040 wird ein Bevölkerungszuwachs von 9,6 % prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2025).

Ende 2024 lebten insgesamt 297.236 Einwohnerinnen und Einwohner im Bezirk. Die Altersstruktur weist dabei eine große Nähe zum Berliner Gesamtdurchschnitt auf. So entspricht der Anteil der unter 18-Jährigen (16,5 %; Berlin 16,3 %), der 18- bis 64-Jährigen (63,3 %; Berlin 64,8 %) und der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren (20,2 %; Berlin 18,9 %) nahezu den stadtweiten Werten. Innerhalb des Bezirks zeigt sich allerdings bei der älteren Bevölkerung eine ausgeprägte räumliche Varianz, deren Bevölkerungsanteil in einigen Ortsteilen unter 10 % und in anderen über 30 % liegt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2021). Eine deutliche Abweichung zu Gesamtberlin besteht bei der Herkunft der Bevölkerung. Die Anteile der ausländischen Staatsangehörigen (17,1 %; Berlin 24,9 %) sowie der Deutschen mit Migrationshintergrund (8,7; Berlin 16,2 %) liegen in Treptow-Köpenick wesentlich niedriger als der Berliner Durchschnitt (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024).

Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen erhalten im Rahmen der psychiatrischen Pflichtversorgung außerklinische Assistenzleistungen nach dem Neunten Sozialgesetzbuch (SGB IX). In Treptow-Köpenick sind 24 Leistungserbringer aktiv und erbringen entgeltbasierte Assistenzleistungen. Mit Stand den 31.12.2024 waren 1.049 Plätze mit dem Land Berlin auf Grundlage des Berliner Rahmenvertrages für psychiatrische Pflichtversorgung in Treptow-Köpenick vereinbart. Hierunter zählen unterschiedliche Leistungstypen und einige davon sind auch kombiniert mit Wohnraum. Man spricht von Trägerwohnraum und es handelt sich hierbei um Wohnungen, die von gemeinnützigen

Trägern der Eingliederungshilfe (Leistungserbringer) bereitgestellt und verwaltet werden. Es dient allein dem Zweck, Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen bezahlbares und gerechtes Wohnen zu ermöglichen.

Die Assistenzleistungen werden durch die Hilfesuchenden beim zuständigen Kostenträger, dem Teilhabefachdienst Soziales, beantragt (Bezirksamt Treptow-Köpenick, kein Datum a). Das bezirkliche Steuerungsgremium Psychiatrie nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein, da Empfehlungen zu Assistenzleistungen für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen auf Grundlage des Bedarfs und der freien Kapazitäten konsensorientiert ausgesprochen werden (Bezirksamt Treptow-Köpenick, kein Datum b). Im Verlauf der letzten Jahre sind besonders Assistenzleistungen mit Wohnraum, insbesondere Einzelwohnen, stark nachgefragt worden. Zudem haben einzelne Leistungserbringer Trägerwohnraum verloren; hier stand die entsprechende Versorgung der Klientinnen und Klienten im Fokus, welche aufgrund des zunehmend angespannteren Wohnungsmarkts in Berlin eine große Herausforderung darstellt. Darüber hinaus stehen weitere Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen vor einem Wohnungsverlust oder sind bereits wohnungslos. Auch werden Menschen mit einem höheren Bedarf im Steuerungsgremium angehört, die ein eigenständiges Leben aktuell nicht leisten können und eine engmaschigere Betreuung benötigen (Bezirksamt Treptow-Köpenick, kein Datum b).

Diese datenbasierte Erhebung zum Trägerwohnraum stellt die erste systematische Untersuchung dieser Art in Treptow-Köpenick dar und schafft damit einen grundlegenden Überblick zum Status quo. Sie bietet eine Basis, um die Chancen des Trägerwohnraums für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen aufzuzeigen und bestehende Herausforderungen sichtbar zu machen.

1 Methodik

Die Datenerhebung erfolgte in Form einer standardisierten Onlinebefragung. Grundlage bildete der in Berlin Mitte entwickelte und eingesetzte Fragebogen (Bezirksamt Mitte, 2022), der mit leichten Anpassungen und Ergänzungen übernommen wurde. Die Befragung umfasste insgesamt 35 Seiten und wurde mit dem Online-Tool SoSci Survey durchgeführt. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich vom 03.01. bis zum 27.02.2025. Befragt wurden alle 24 in Treptow-Köpenick tätigen Leistungserbringer der psychiatrischen Pflichtversorgung im Rahmen der Eingliederungshilfe. Der Rücklauf betrug 100 %. Im Zuge der Datenprüfung zeigten sich bei einigen Trägern Inkonsistenzen in den Angaben, die im Austausch mit den Befragten geklärt und korrigiert werden konnten. In wenigen Zellen verbleiben kleinere Abweichungen, die jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gesamtergebnisse haben.

2 Ergebnisse

2.1 Trägerinformationen

2.1.1 Kapazitäten, Belegung und Personalumfang

Die 24 befragten Leistungserbringer halten im Bezirk Treptow-Köpenick insgesamt 1.087 vereinbarte Plätze im Bereich der psychiatrischen Pflichtversorgung vor. Davon sind 461 mit Trägerwohnraum hinterlegt, was einem Anteil von 42,4 % aller angebotenen Plätze entspricht. Trägerwohnraum wird von 17 der 24 Leistungserbringer vorgehalten.

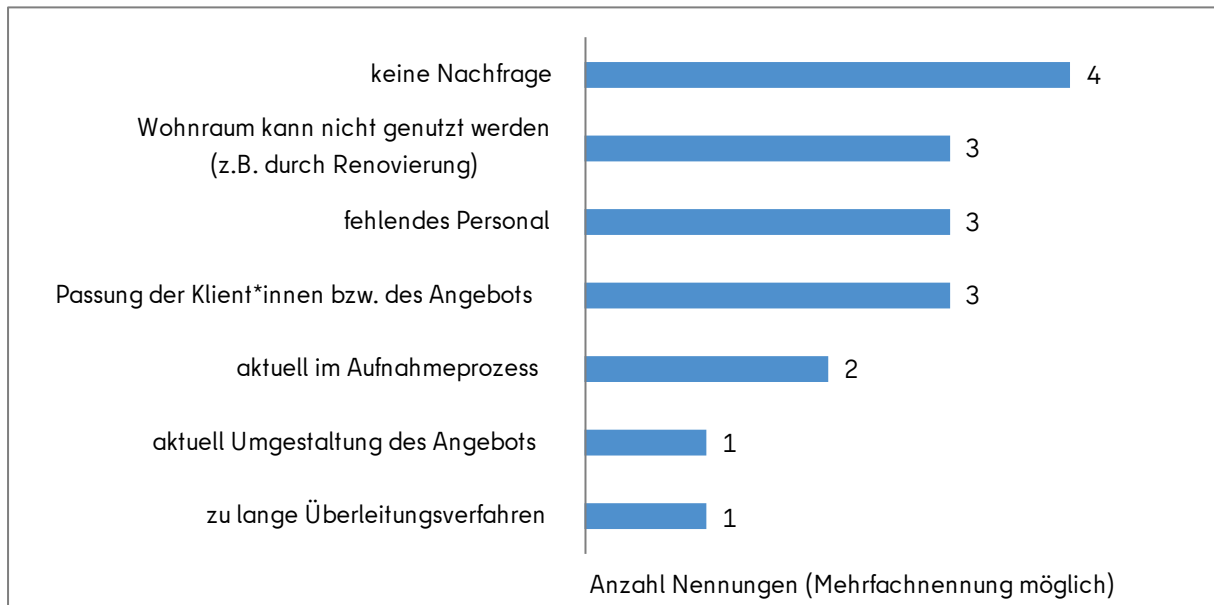
Zum Zeitpunkt der Befragung waren von den 461 Wohnraumplätzen 411 Plätze belegt, entsprechend 50 Plätze nicht belegt. Daraus ergibt sich eine Auslastung von 89,1 %. Die Zahl der angebotenen Wohnraumplätze variiert zwischen den Trägern deutlich und reicht von 3 bis zu 80 Plätzen. Entsprechend schwankt auch die Zahl der betreuten Klientinnen und Klienten zwischen 2 und 70 Personen je Träger.

Zum Befragungszeitpunkt waren bei den 17 Trägern, die Wohnraum anbieten, insgesamt 310 Mitarbeitende beschäftigt. Auch hier gibt es eine Große Spanne von Trägern mit 5 Mitarbeitenden bis hin zu Trägern mit 60 Mitarbeitenden. Für insgesamt 250 Mitarbeitende liegen Angaben zu den zugehörigen Vollzeitäquivalenten vor, die insgesamt 184,7 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Im Durchschnitt entspricht dies einem Stellenumfang von 0,74 Vollzeitäquivalenten pro Mitarbeitenden.

2.1.2 Gründe für nicht belegte Plätze

Zur Erfassung der Gründe für nicht belegte Wohnraumplätze konnten die Träger mehrere vorgegebene Kategorien auswählen sowie ergänzend Gründe in einem Freitextfeld angeben. Als häufigste Ursache wurde mit 4 Nennungen eine fehlende Nachfrage genannt. Ebenfalls jeweils 3-mal benannt wurden eine vorübergehende Nichtnutzbarkeit von Wohnraum, fehlendes Personal sowie eine fehlende Passung zwischen Klientinnen bzw. Klienten und Angebot. Einmalig wurden zudem die Umgestaltung von Angeboten sowie lange Überleitungsverfahren genannt (Vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Gründe für nicht belegte Plätze



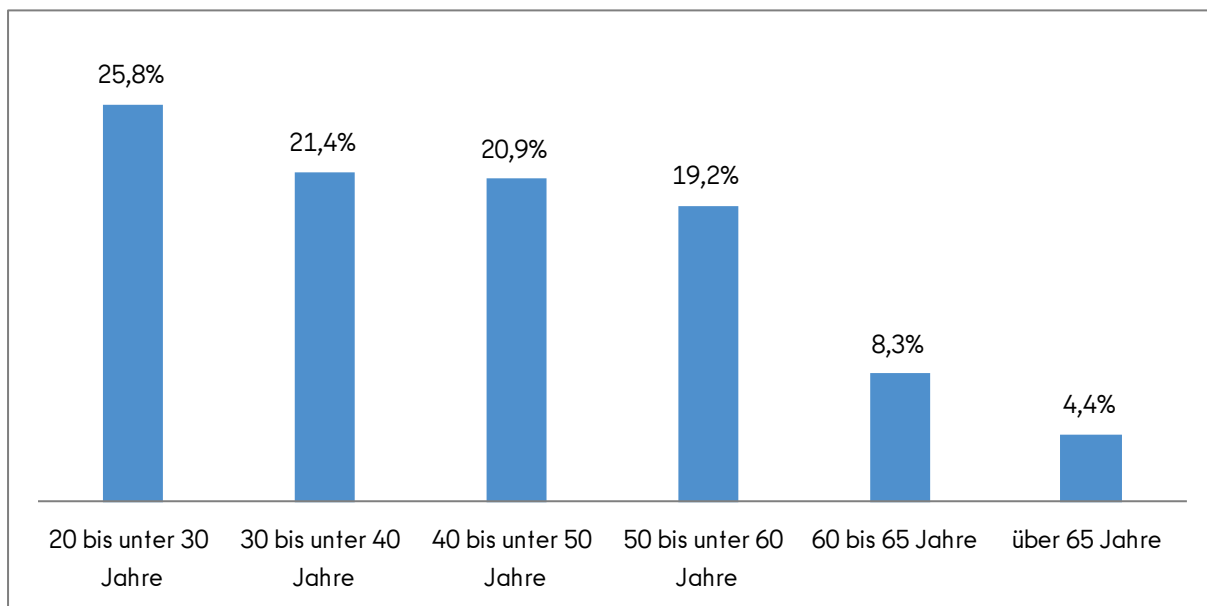
Quelle: Eigene Befragung

2.2 Informationen zu Klientinnen und Klienten

2.2.1 Soziodemografische Merkmale

Die Altersverteilung der im Trägerwohnraum lebenden Personen zeigt insgesamt einen rückläufigen Verlauf mit zunehmendem Alter. Der größte Anteil entfällt auf jüngere und mittelalte Erwachsene: besonders stark vertreten sind die 20- bis unter 30-Jährigen mit 25,8 %, gefolgt von den Altersgruppen zwischen 30 und unter 60 Jahren mit jeweils grob 20 %. Ab dem 60. Lebensjahr nimmt der Anteil deutlich ab (unter 10 %). Personen unter 20 Jahren waren zum Befragungszeitpunkt nicht vertreten (Vgl. Abbildung 2).

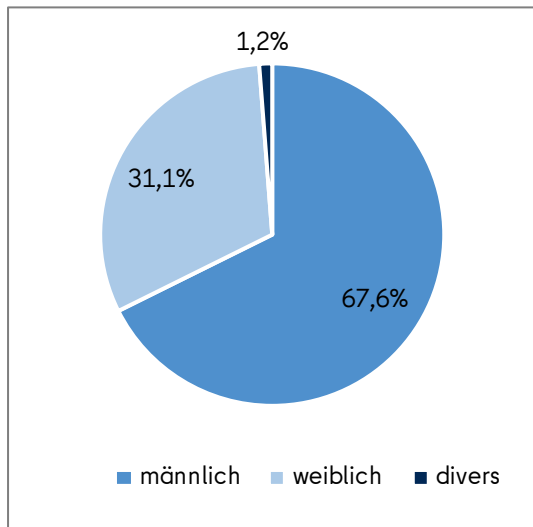
Abbildung 2: Klientinnen und Klienten nach Altersgruppen



Quelle: Eigene Befragung, n = 411

Hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ein deutlicher Überhang männlicher Klienten zu verzeichnen, die rund zwei Drittel der im Wohnraum lebenden Personen ausmachen. Personen mit der Angabe divers machen nur einen sehr geringen Anteil von 1,2 % aus (Vgl. Abbildung 3). Darüber hinaus haben 10,7 % der Klientinnen und Klienten einen Migrationshintergrund. Dieser Anteil liegt noch unter dem entsprechenden Bevölkerungsanteil der Deutschen mit Migrationshintergrund von 16,2 % im Bezirk (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024). Der überwiegende Teil der im Trägerwohnraum untergebrachten Personen in Treptow-Köpenick (92,2 %) ist auf Transferleistungen angewiesen.

Abbildung 3: Klientinnen und Klienten nach Geschlecht



Quelle: Eigene Befragung, n = 411

Mit Blick auf die gesundheitliche Versorgung zeigt sich zudem: Ein Pflegebedarf liegt bei 13,4 % der im Trägerwohnraum lebenden Personen vor. Insgesamt betrifft dies 55 Personen aus 9 der 17 Träger mit Wohnraumangeboten. Der Pflegegrad liegt dabei überwiegend bei 2 bis 5 (63,6 %; 35 Personen), während bei einem kleineren Teil ein Pflegegrad 1 vorliegt (20,0 %; 11 Personen) oder bislang kein Pflegegrad beantragt wurde (16,4 %; 9 Personen).

Von den Klientinnen und Klienten mit einem Pflegegrad von 2 bis 5, der Voraussetzung für den Bezug substantieller ambulanter Pflegesachleistungen sowie pflegerischer Grundversorgung ist, wird die überwiegende Mehrheit (82,9 %) von einem ambulanten Pflegedienst versorgt. 5 Träger benennen betreute Personen, für die ein umfassenderes Versorgungsangebot notwendig wäre; bezirksweit betrifft dies insgesamt 15 Personen in 5 Trägern. Die dahingehend beschriebenen Bedarfe verdeutlichen, dass der Unterstützungsbedarf im Trägerwohnraum ein breites Spektrum aufweist und bestehende Angebote teilweise an ihre Grenzen stoßen. Zwei Träger benennen explizit, dass eine stationäre Unterbringung, entweder in einer psychiatrischen Pflegeeinrichtung oder in einer vollstationären Pflegeeinrichtung, fachlich angemessener wäre. Andere Nennungen verweisen auf konkrete Versorgungslücken im Alltag, insbesondere im Bereich hauswirtschaftlicher Hilfen und Reinigungsleistungen, sowie auf die Notwendigkeit einer engeren Zusammenarbeit mit ambulanten Pflegediensten. Dabei zeigen sich auch Grenzen ambulanter Versorgung, etwa wenn Klientinnen und Klienten Pflegedienste ablehnen oder diese nicht in Ihre Wohnung lassen. Insgesamt zeigt sich, dass für einzelne

Personen entweder passgenauere ambulante Angebote oder eine Verlagerung in stationäre Settings notwendig wäre, um eine verlässliche pflegerische Versorgung sicherzustellen.

2.2.2 Aufnahme neuer Klientinnen und Klienten

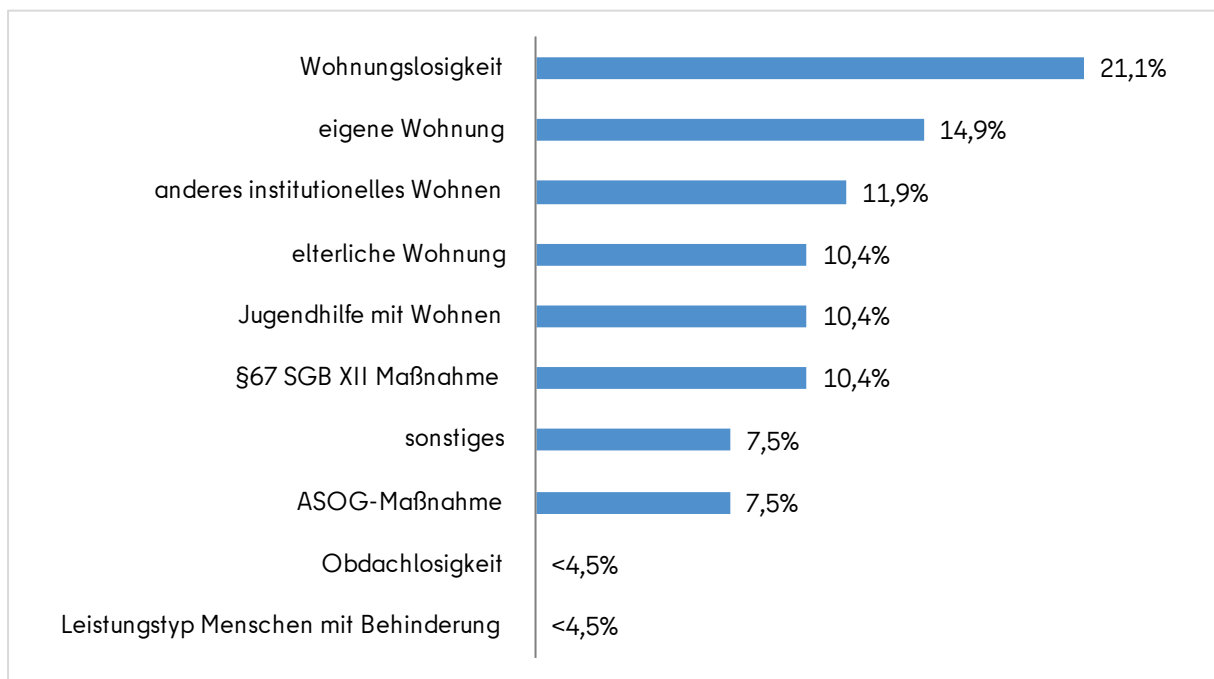
Im Jahr 2024 wurden insgesamt 67 neue Personen in Trägerwohnraumangebote in Treptow-Köpenick aufgenommen. Die durchschnittliche Zeitspanne von der Steuerung im bezirklichen Steuerungsgremium bis zum Einzug betrug über alle Träger und alle Wohnarten hinweg 2 Monate, wobei die Angaben der einzelnen Träger zwischen 1 und 5 Monaten variierten.

Im Anschluss konnten die Träger Gründe für längere Wartezeiten in Form eines Freitextes benennen. In den Angaben wird deutlich, dass längere Wartezeiten vor allem aus strukturellen und bürokratischen Hürden resultieren, wobei hierbei keine nennenswerten Unterschiede zwischen Einzel- und Gemeinschaftswohnraum vorliegen. Dieser Themenkomplex wurde über beide Wohnformen hinweg insgesamt 17-mal genannt; beispielhaft wurden hierbei Verzögerungen bei der Kostenübernahme und Abstimmungen mit dem Jobcenter angeführt. Weitere relevante Faktoren sind personenbezogene Verzögerungen auf Klientenseite (8 Nennungen), notwendige Instandsetzungen der Wohnungen (7 Nennungen) sowie organisatorisch-logistische Herausforderungen wie die Koordination von Umzug und Einrichtung (4 Nennungen). Kapazitätsengpässe wurden lediglich 2-mal genannt.

Hinsichtlich der Wohnsituation vor Aufnahme bilden Personen aus institutionellen Wohnformen mit insgesamt bis zu 37,3 % die größte Gruppe (unter Einbeziehung des aufgrund geringer Fallzahlen anonymisierten Werts bei Angeboten für Menschen mit Behinderung). Zu diesem Bereich gehören Übergänge aus der Jugendhilfe, dem Leistungstyp für Menschen mit Behinderung, Maßnahmen nach § 67 des Zwölften Sozialgesetzbuches (SGB XII) sowie aus anderem institutionellem Wohnen. Einen fast ebenso hohen Anteil nimmt die Gruppe der Personen aus der Wohnungslosigkeit, Obdachlosigkeit oder einer Maßnahme nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) ein, die insgesamt bis zu 33,1 % der Aufnahmen ausmacht. Ein zentrales Einzelergebnis aus dieser Kategorie ist die Herkunft aus der Wohnungslosigkeit mit 21,1 %. Zudem zeigt sich ein bedeutender Anteil an Personen, die aus einer privaten

Situation in den Trägerwohnraum wechseln. Hierbei kommen 14,9 % aus der eigenen Wohnung und 10,4 % aus der elterlichen Wohnung (Vgl. Abbildung 4). Besondere Aufmerksamkeit erfordert hierbei die Gruppe, die aus eigenem Wohnraum zugeht: Da die Sicherung des bestehenden Wohnraums hohe Priorität haben sollte, verdeutlicht dieser Anteil, dass die notwendigen präventiven Maßnahmen zum Wohnungserhalt, z.B. in Form von Assistenzleistungen zur sozialen Teilhabe oder alternativer Unterstützungsangebote zum Wohnungserhalt, frühzeitiger genutzt werden sollten. Die Aufgabe des eigenen Wohnraums zugunsten von Trägerwohnraum birgt zudem das Risiko, dass eine Rückkehr in eigenen Wohnraum nach Beendigung der Maßnahme angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin erheblich erschwert wird.

Abbildung 4: Wohnstatus neuer Klientinnen und Klienten vor Aufnahme in 2024



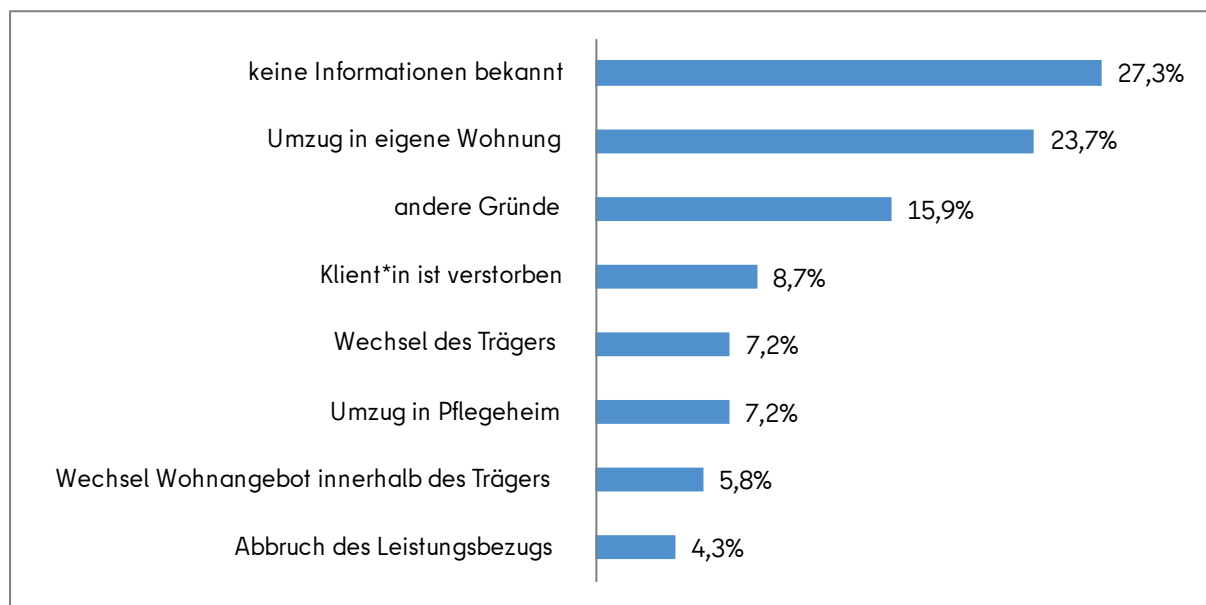
Quelle: Eigene Befragung, n = 67

2.2.3 Wohndauer und Auszug

Die durchschnittliche Wohndauer im Trägerwohnraum liegt bei rund 5,3 Jahren. Zwischen Einzel- und Gemeinschaftswohnraum zeigen sich dabei nur geringfügige Unterschiede: Im Einzelwohnraum beträgt die durchschnittliche Wohndauer 5,1 Jahre, im Gemeinschaftswohnraum 5,4 Jahre. Gleichzeitig ist die Spannweite der Angaben groß. Im Einzelwohnraum reichen die angegebenen Wohndauern von 2,5 bis 14,4 Jahre, im Gemeinschaftswohnraum von 2,5 bis 15,0 Jahre.

Im Jahr 2024 sind insgesamt 69 Auszüge aus Trägerwohnraumangeboten in Treptow-Köpenick zu verzeichnen. Für 27,3 % dieser Auszüge liegen keine näheren Informationen zum weiteren Verbleib vor. Zusammen mit den 4,3 % der Fälle, in denen der Leistungsbezug abgebrochen wurde, betrifft dies insgesamt 31,6 % der Auszüge, bei denen von einer potentiell unklaren Anschlusssituation ausgegangen werden kann. Ein relevanter Anteil der Ausgezogenen konnte hingegen in stabilere Wohnformen wechseln. Knapp ein Viertel zog in eine eigene Wohnung um. Weitere 14,4 % wechselten in andere institutionelle Settings, etwa zu einem anderen Träger oder in eine Pflegeeinrichtung. Wechsel innerhalb desselben Trägers spielten demgegenüber eine untergeordnete Rolle. Ein Teil der Auszüge entfiel zudem auf sonstige Gründe. In 8,7 % der Fälle verstarben die betroffenen Personen (Vgl. Abbildung 5). Insgesamt nahmen 22,7 % der Personen nach dem Auszug weiterhin Leistungen desselben Trägers in Anspruch. Dies betraf 7 der 17 Träger mit Wohnraum.

Abbildung 5: Auszugsgründe der Klientinnen und Klienten in 2024



Quelle: Eigene Befragung, n = 69

Mit Blick auf das Umzugsziel nach dem Auszug zeigt sich ein differenziertes Bild. Auch hier liegen für einen auffällig hohen Anteil von 34,1 % keine Informationen zum folgenden Wohnort vor. Der größte bekannte Anteil (34,3 %) zog innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick um. Darüber hinaus wechselten 19,7 % der ausgezogenen Personen in einen anderen Berliner Bezirk, während 7,6 % ihren Wohnsitz außerhalb Berlins nahmen. 4,5 %

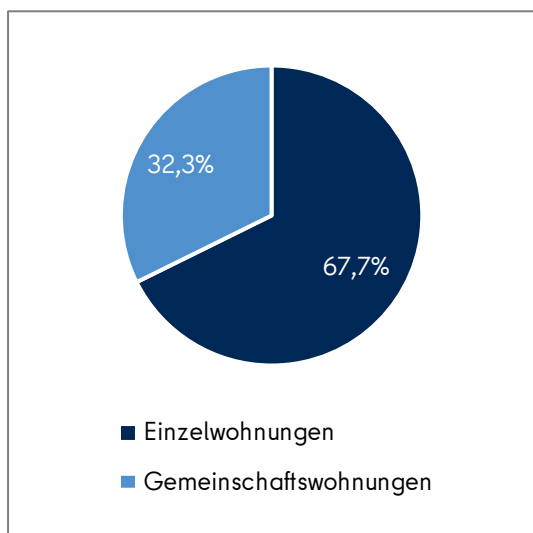
der Auszüge erfolgten ohne gesicherte Wohnperspektive und sind damit eindeutig mit einer prekären Wohnsituation verbunden.

2.3 Trägerwohnraumangebot

2.3.1 Differenzierung nach Wohnformen

Insgesamt standen in Treptow-Köpenick zum Befragungszeitpunkt 266 Wohnungen im Trägerwohnraum zur Verfügung. Davon sind 180 Wohnungen zur Vermietung an Einzelpersonen und 86 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen. Bezogen auf die Zahl der Wohnungen überwiegen damit Einzelwohnungen, die rund zwei Drittel des Bestands ausmachen (Vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Anteil Einzel- und Gemeinschaftswohnungen



Quelle: Eigene Befragung, n = 266

Wird der Wohnraum hingegen nach der Anzahl der vorgehaltenen Plätze betrachtet, zeigt sich ein anderes Bild: Während Einzelwohnungen aufgrund ihres Zuschnitts jeweils einen Platz bieten und damit 180 Plätze umfassen, stehen im Gemeinschaftswohnraum insgesamt 281 Plätze zur Verfügung. Bezogen auf die Platzzahl entfallen damit 61,0 % der Plätze auf gemeinschaftliche Wohnformen. Dies verdeutlicht, dass Gemeinschaftswohnungen trotz ihres geringeren Anteils an der Gesamtzahl der Wohnungen einen wesentlichen Beitrag zum Trägerwohnraumangebot in Treptow-Köpenick leisten. Der Gemeinschaftswohnraum besteht dabei zum Großteil aus therapeutisch betreuten Wohngemeinschaften (TWG oder Verbund TWG), die 94,2 % der

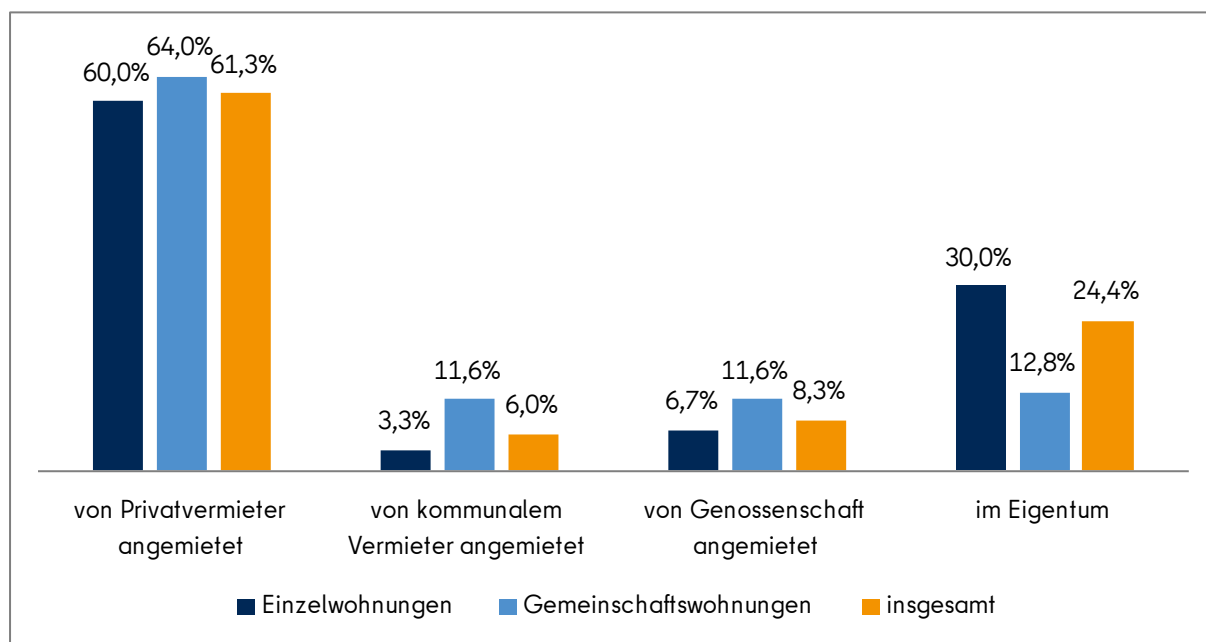
gemeinschaftlichen Wohnungen ausmachen. Ergänzend bestehen fünf Wohnungen, die den besonderen Wohnformen zuzuordnen sind, wie etwa therapeutisch betreute Heime oder Übergangwohnheime.

2.3.2 Miet-/Eigentumsverhältnisse

Der Trägerwohnraum ist überwiegend mietbasiert. Rund drei Viertel der Wohnungen werden von den Trägern angemietet, während etwa ein Viertel im Eigentum der Träger liegt. Der Wohnraumbestand ist damit in hohem Maße von Vermietung abhängig, wobei private Vermieter mit 61,3 % Anteil an allen Trägerwohnungen eine zentrale Rolle spielen.

Zwischen Einzel- und Gemeinschaftswohnungen zeigen sich dabei deutliche Unterschiede. Gemeinschaftswohnungen sind zu 87,2 % angemietet, Einzelwohnungen zu 70,0 %. Somit stehen Einzelwohnungen deutlich häufiger im Eigentum der Träger als Gemeinschaftswohnungen. Auch hinsichtlich der Art der Vermietung unterscheiden sich die Wohnformen. Bei Gemeinschaftswohnungen spielen kommunale Vermieter und Genossenschaften (zusammen 23,2 %) eine größere Rolle als bei Einzelwohnungen (zusammen 10,0 %). In der Gesamtschau sind Gemeinschaftswohnungen aufgrund ihres geringeren Eigentumsanteils insgesamt im Vergleich zu den Einzelwohnungen weniger abgesichert, auch wenn ein größerer Teil der angemieteten Wohnungen in sichereren Mietverhältnissen liegt, was diesen Nachteil nur teilweise ausgleicht (Vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Miet- und Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Befragung

2.3.3 Bestandssicherheit der Mietverhältnisse und Barrierefreiheit

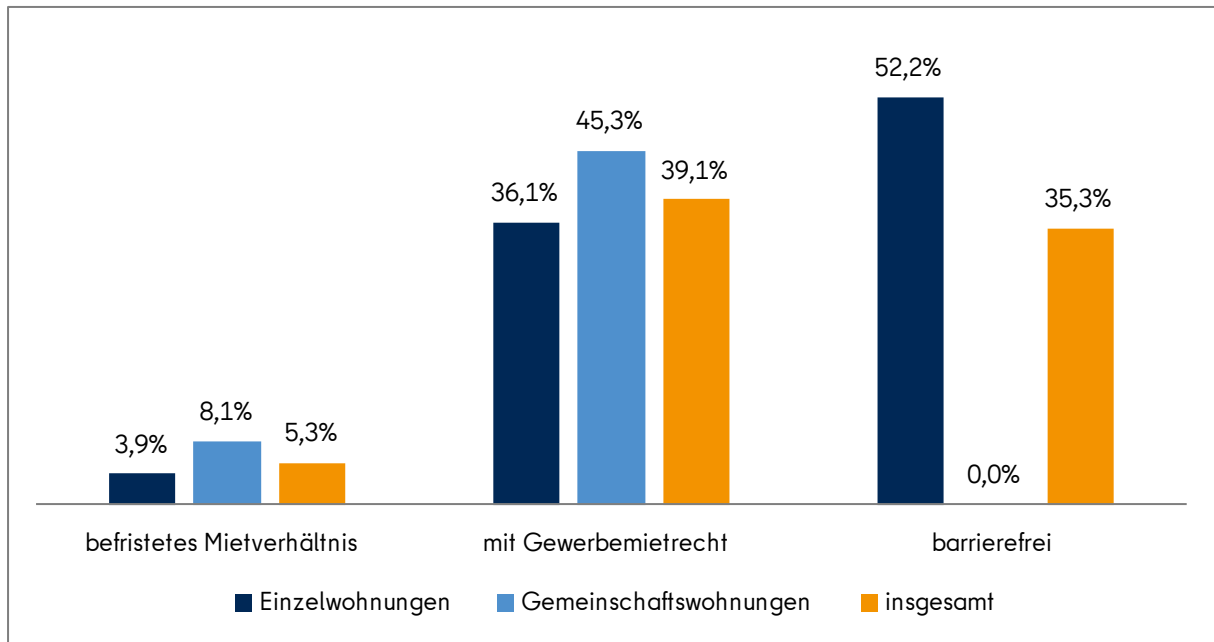
Hinsichtlich der Bestandssicherheit zeigt sich, dass ein erheblicher Teil des Wohnraums rechtlichen Unsicherheiten unterliegt. Insgesamt sind 44,4 % aller Wohnungen entweder befristet oder unterliegen dem Gewerbemietrecht, wobei das Gewerbemietrecht mit einem Gesamtanteil von 39,1 % den weitaus größeren Faktor darstellt. Im Vergleich der Wohnungsarten weist der Gemeinschaftswohnraum mit insgesamt 53,4 % unsicheren Mietverhältnissen ein höheres Risiko auf als der Einzelwohnraum mit 40,0 % (Vgl. Abbildung 8).

Besonders deutlich wird diese Problematik beim ausschließlichen Blick auf die angemieteten Wohnungen: Hier sind im Einzelbereich 57,2 % der Wohnungen als unsicher einzustufen (5,6 % befristet und 51,6 % Gewerbemietrecht). Bei den gemeinschaftlichen Wohnformen liegt dieser Wert mit 61,3 % sogar noch höher. Da im Gewerbemietrecht die weitreichenden Schutzrechte des privaten Wohnmietrechts entfallen, stellt die langfristige Sicherung dieser Plätze für die Träger eine dauerhafte Herausforderung dar.

Im Bereich der Barrierefreiheit zeigt sich eine starke Konzentration auf eine Wohnform. Während im gemeinschaftlichen Wohnraum aktuell keine Wohnung als barrierefrei angegeben wurde, ist im Einzelwohnraum mit 52,2 % gut die Hälfte der Wohnungen

barrierefrei zugänglich. Damit ist das Angebot für Personen mit körperlichen Einschränkungen im Bezirk auf das Segment der Einzelwohnungen begrenzt (Vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Merkmale der Bestandssicherheit und Barrierefreiheit



Quelle: Eigene Befragung

2.3.4 Größe und Mietkosten

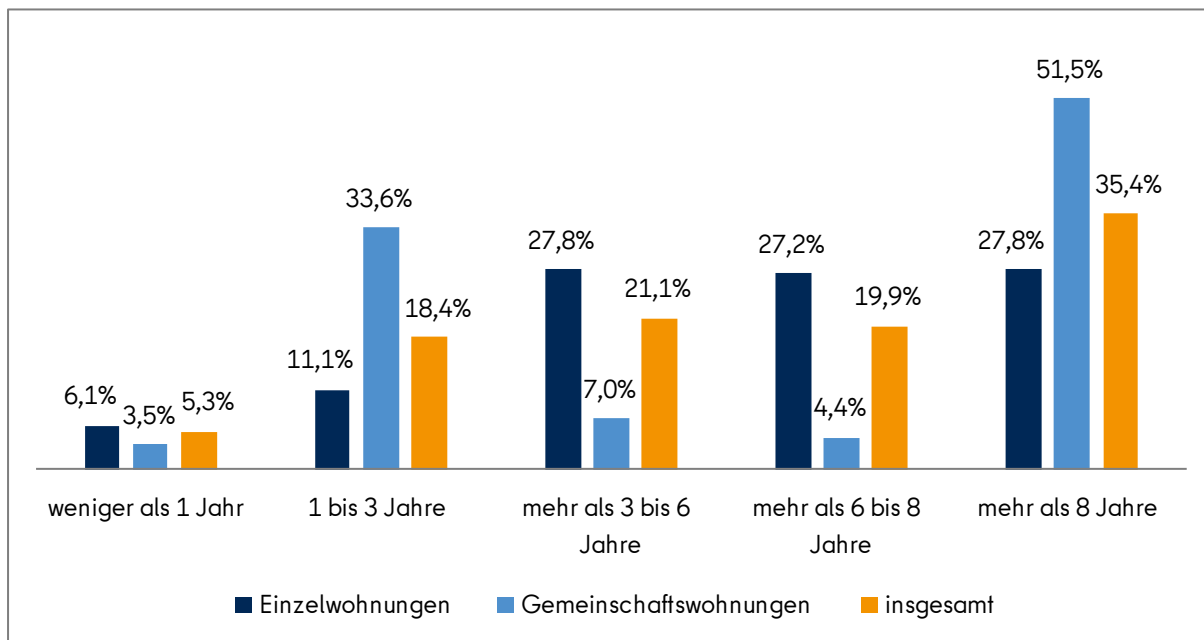
Die Einzelwohnungen sind überwiegend klein und weisen eine ähnliche Größe auf: 91,1 % liegen bis zu 40 m². Größere Wohnungen sind hier selten. Bei den Gemeinschaftswohnungen zeigt sich eine größere Bandbreite: 76,7 % sind bei bis zu 90 m², es gibt jedoch auch einige deutlich größere Angebote, darunter 9,3 % mit 91 bis 130 m² und 12 Wohnungen (14,0 %) mit 131 m² oder mehr. In Treptow-Köpenick gibt es somit sowohl kompakte Einzelwohnungen als auch teils große Gemeinschaftswohnungen, die Platz für mehrere Klientinnen und Klienten bieten.

Die Mieten der Einzelwohnungen liegen zu 85,0 % bei 301 bis 500 €, mit insgesamt ca. der Hälfte im Bereich 301 bis 400 €. Teurere Wohnungen über 500 € gibt es ebenfalls (12,2 %, 22 Wohnungen), bis 300 € sind mit 2,8 % Anteil nur sehr wenige verfügbar. Die Mieten der Gemeinschaftswohnungen sind in einem höheren Bereich angesiedelt und weisen eine größere Bandbreite auf: 36,0 % liegen bei 501 bis 1.000 €, 37,2 % bei 1.001 bis 1.500 € und 15,1 % über 1.500 €. Nur 9,3 % kosten bis 500 €.

2.3.5 Nutzungsdauer

Die Analyse der Nutzungsdauer zeigt eine deutliche Tendenz zu langfristigem Trägerwohnraum, da insgesamt über drei Viertel der Angebote seit mehr als 3 Jahren bestehen und allein der Anteil über 8-jähriger Mietverhältnisse mit 35,4 % am größten ist. Besonders im Gemeinschaftswohnraum wird über die Hälfte des Bestands seit mehr als 8 Jahren genutzt, was auf eine hohe Beständigkeit, aber auch auf Schwierigkeiten bei der Neugewinnung hindeutet. Im Gegensatz dazu weist der Einzelwohnraum eine sehr gleichmäßige Verteilung in den Kategorien ab mehr als 3 Jahren Nutzungsdauer auf, was für eine kontinuierlichere Neuschaffung in der Vergangenheit spricht. Auffällig ist beim Gemeinschaftswohnraum außerdem ein deutlicher Akquisitionsschub vor 1 bis 3 Jahren (33,6 % der Wohnungen), der eine zeitweilige Lücke in der Neuschaffung schloss, während ganz aktuelle Neuschaffungen unter 1 Jahr in beiden Wohnformen die kleinste Gruppe bilden (Vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Nutzungsdauer der Trägerwohnungen



Quelle: Eigene Befragung

2.3.6 Aktuelle Entwicklungen und Bedarf

Im Laufe des Jahres 2024 hat sich der Bestand an Trägerwohnungen insgesamt positiv entwickelt, allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den Wohnformen. Bei den Einzelwohnungen kamen 14 neue Wohnungen zum Angebot hinzu, während 3 wegfielen -

das ergibt unterm Strich Plus 11 Einzelwohnungen. Im Gegensatz dazu gab es beim Gemeinschaftswohnraum einen leichten Rückgang: 1 Neuzugang stehen hier 3 Abgänge gegenüber, was ein Minus von 2 Wohnungen bedeutet. Die positive Gesamtbilanz wird also allein durch den Erfolg bei den Einzelwohnungen getragen, während es bei den Gemeinschaftswohnungen schwieriger war, den Bestand zu halten.

Trotz dieser positiven Bilanz bei den Einzelwohnungen besteht weiterhin ein erheblicher ungedeckter Bedarf, wie die Befragung der Träger verdeutlicht. Besonders im Bereich Einzelwohnen ist der Wunsch nach Erweiterung stark ausgeprägt: 9 der 13 im Bezirk in diesem Bereich aktiven Träger (69,2 %) sehen hier Bedarf für zusätzliche Akquisen. Von den 7 Trägern, die bereits konkrete Zahlen nennen konnten, wird das zusätzliche Potential auf insgesamt 44 bis 51 Einzelwohnungen geschätzt. Im Durchschnitt entspricht dies etwa 6,8 Wohnungen pro Träger, wobei die Spanne mit 2 bis 20 Wohnungen sehr weit auseinandergeht.

Beim Gemeinschaftswohnraum ist die Rückmeldung trotz des Rückgangs in 2024 hingegen verhaltener: Hier melden lediglich 4 der 15 aktiven Träger (26,7 %) einen zusätzlichen Bedarf an. Diese schätzen das zusätzliche Potential auf insgesamt 20 Gemeinschaftswohnungen, was einem Durchschnitt von 5 Wohnungen pro Träger entspricht (Spanne: 2 bis 10). Auch wenn die Anzahl der Wohnungen hier niedriger ist als im Einzelbereich, ist zu berücksichtigen, dass eine Gemeinschaftswohnung mehrere Plätze bietet, wodurch der letztendliche Bedarf an Wohnplätzen in beiden Bereichen ähnlich sein kann. Ob diese Einschätzungen den Gesamtbedarf des Bezirks widerspiegeln oder primär die operativen Kapazitäten der einzelnen Träger zeigen, bleibt offen. Insgesamt verdeutlichen die Ergebnisse jedoch, dass trotz der jüngsten Zuwächse ein deutlicher und breit getragener Bedarf an zusätzlichem Trägerwohnraum besteht.

2.4 Standorte der Trägerwohnraumangebote

2.4.1 Einzelwohnraumangebote

In der Befragung wurden für Einzelwohnraumangebote insgesamt 56 Standorte angegeben. Die geografische Verteilung zeigt eine deutliche Konzentration im westlichen, urban geprägten Teil des Bezirks. Der Schwerpunkt liegt dabei im Raum Schöneweide und

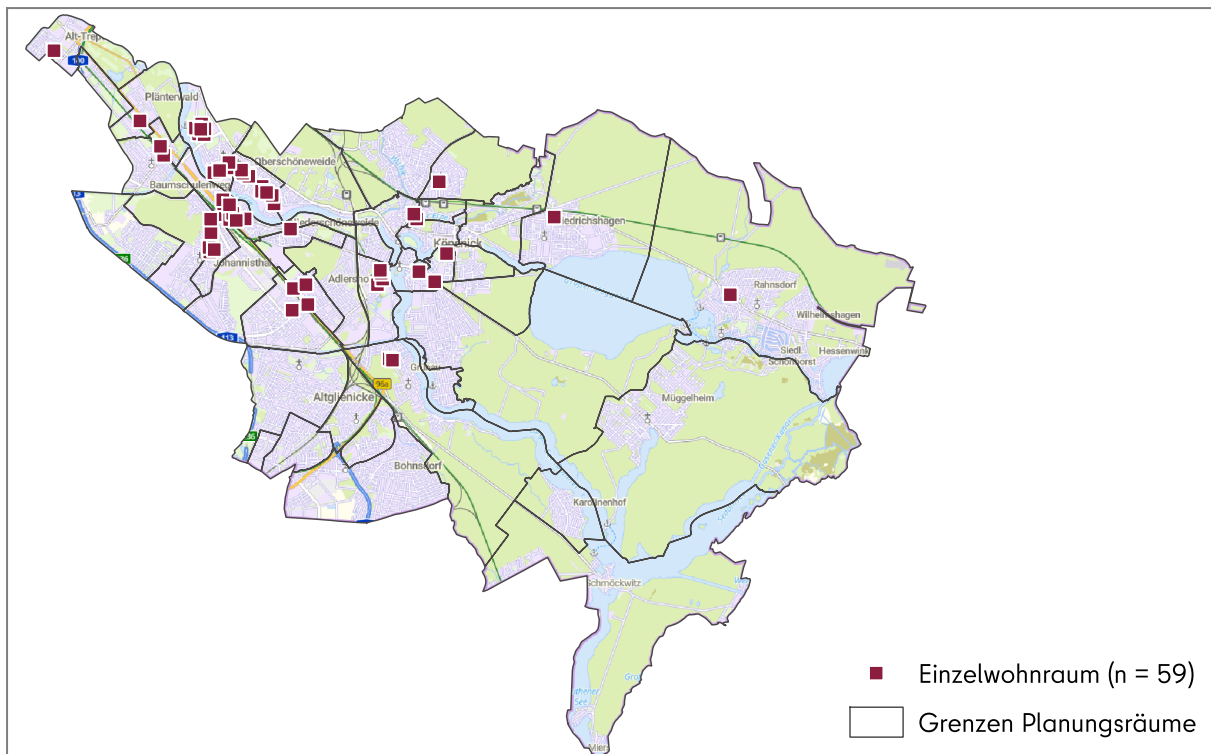
BEFRAGUNG TRÄGERWOHNRAUM IN TREPTOW-KÖPENICK

Johannisthal. Die stärkste Verdichtung findet sich in der Bezirksregion Oberschöneeweide mit insgesamt 20 Standorten, ergänzt durch jeweils 7 Standorte in Niederschöneeweide und Johannisthal.

Ein zweiter etwas weitläufiger verteilter Cluster erstreckt sich in und um die Altstadt Köpenick. Hierzu zählen Standorte in der Bezirksregion Köllnische Vorstadt/Spindlersfeld (4 Standorte), der Altstadt selbst (2) sowie im angrenzenden Allende Viertel (1), Dammvorstadt (2) und Köpenick Nord (1). Räumlich hiervon abgesetzt bildet Adlershof mit 4 Standorten einen weiteren Versorgungsort.

Richtung Berliner Zentrum (Alt-Treptow, Plänterwald mit jeweils 1 Standort sowie Baumschulenweg mit 2 Standorten) dünnt das Angebot merklich aus. Während der Großteil der Wohnungen somit in den zentralen und westlichen Lagen des Bezirks verortet ist, stellen Standorte in östlichen Randlagen eine Ausnahme dar. Während in Grünau noch 2 Standorte gemeldet wurden, weisen Friedrichshagen (1 Standort) und insbesondere Rahnsdorf (1) den Charakter von isolierten Außenstandorten auf (Vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Standorte der Einzelwohnraumangebote in Treptow-Köpenick



Quellen: Standorte: eigene Befragung; Planungsräume: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020; Hintergrundkarte: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022; eigene Darstellung

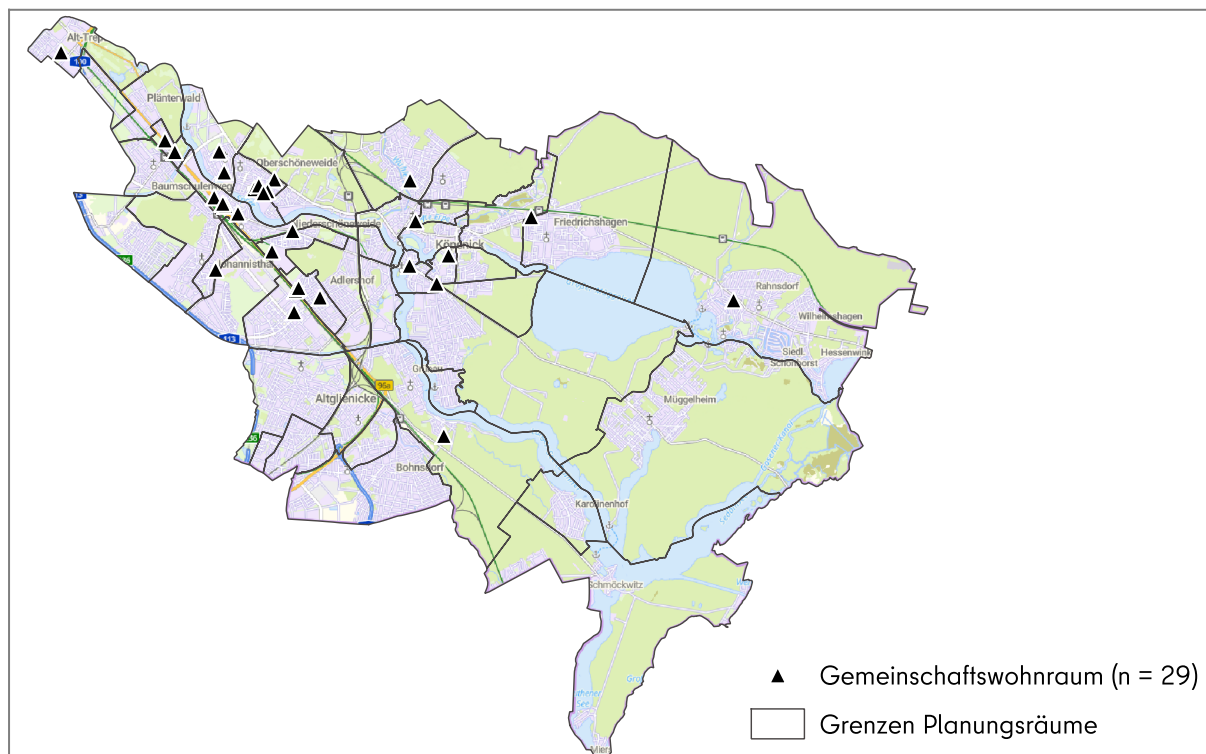
2.4.2 Gemeinschaftswohnraumangebote

Für gemeinschaftliche Wohnangebote wurden insgesamt 29 Standorte angegeben. Die geografische Verteilung folgt einem nahezu identischen Muster wie die des Einzelwohnraums, ist jedoch aufgrund der geringeren Gesamtzahl an Standorten weniger stark verdichtet. Auch hier bildet die Achse Oberschöneeweide mit 7 und Niederschöneeweide mit 6 Standorten den klaren Versorgungsschwerpunkt im Bezirk.

Es zeigen sich jedoch im Detail punktuelle Unterschiede zu den Einzelwohnraumstandorten. So stellt die Bezirksregion Johannisthal im Gemeinschaftswohnraum mit nur 1 Standort einen eher isolierten Versorgungsort dar, nachdem sie im Einzelwohnbereich mit zum Kernzentrum gehörte. Die Präsenz in Adlershof mit 4 Standorten sowie in Baumschulenweg mit 2 und Alt-Treptow mit 1 Standort bleibt hingegen konstant, wohingegen der Plänterwald im Gemeinschaftswohnbereich keinerlei Angebot aufweist.

Auch der Komplex rund um die Altstadt Köpenick, die Dammvorstadt und Köpenick Nord bleibt mit jeweils 1 Standort pro Region erhalten. In den östlichen Randlagen finden sich erneut Standorte in Friedrichshagen und Rahnsdorf. Insgesamt bestätigt die Verteilung der Gemeinschaftsangebote die West-Orientierung der Trägerlandschaft und die Konzentration auf die urbanen Kerngebiete des Bezirks (Vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Standorte der Gemeinschaftswohnraumangebote in Treptow-Köpenick



Quellen: Standorte: eigene Befragung; Planungsräume: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020; Hintergrundkarte: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2022; eigene Darstellung

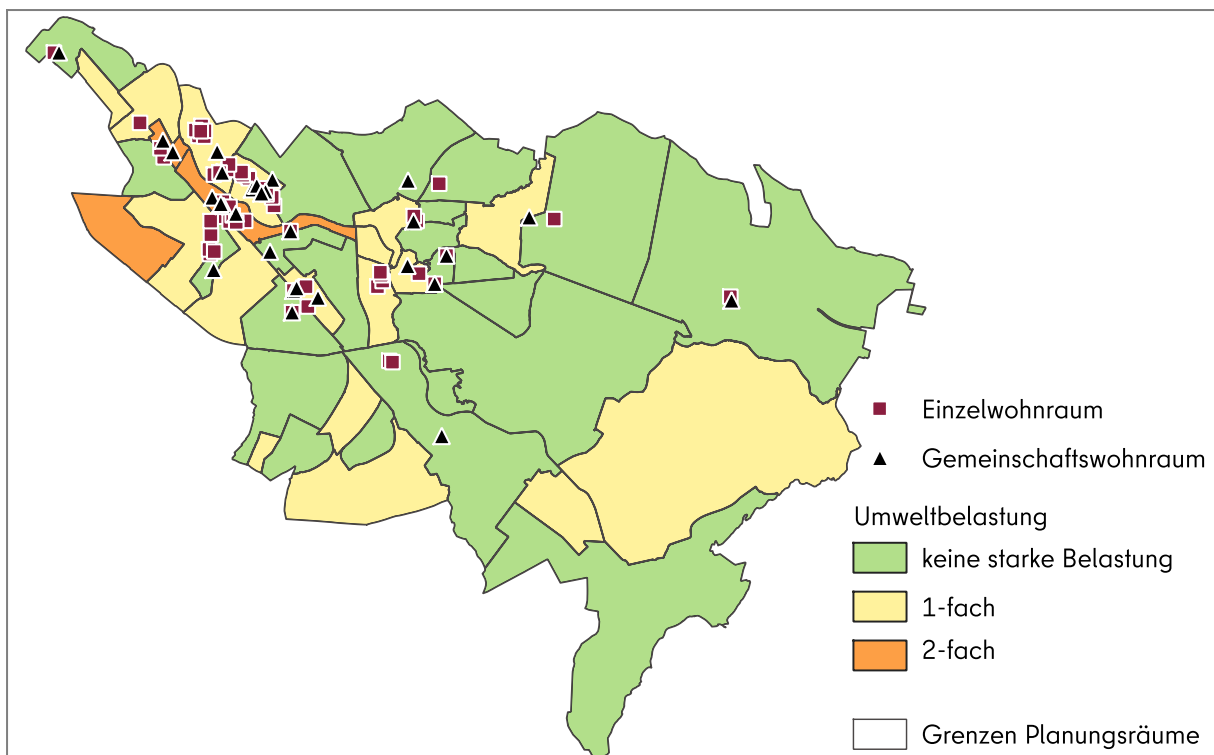
2.4.3 Wohnumfeldqualität

Zur Einordnung der Lebensqualität im Umfeld der Trägerwohnraumangebote wurden die Standorte anhand des Berliner Umweltgerechtigkeitsatlas 2023/2024 (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, 2025 a) und des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, kein Datum) analysiert.

Der Umweltgerechtigkeitsatlas bewertet die Belastung der Planungsräume durch Lärm, Luftschadstoffe und Hitze sowie die Entlastung durch Versorgung mit Grünflächen. Eine Belastung wird dabei nur dann gezählt, wenn ein Planungsraum im Berliner Vergleich nach einer 3er-Klassifikation der schlechtesten Kategorie zugeordnet wurde. So kann ein Planungsraum entweder keine starke Belastung aufweisen, wenn er in keinem der Indikatoren in das schlechteste Drittel Berlins fällt oder bis zu 4-fach stark belastet sein, wenn er in allen 4 Indikatoren in das schlechteste Drittel fällt. In Treptow-Köpenick weist die überwiegende Mehrheit der Planungsräume keine Belastung oder allenfalls eine 1-fache starke Belastung auf. Nur 3 Räume sind 2-fach belastet. Mit Blick auf die Standorte

der Trägerwohnraumangebote wird deutlich, dass sich ein Großteil der Standorte in Gebieten konzentriert, die von 1 oder 2 starken Umweltbelastungen betroffen sind. Eine besondere Häufung von Angeboten zeigt sich in Teilen von Niederschöneweide als 2-fach belasteten und Teilen von Oberschöneweide als 1-fach belasteten Gebieten. Eine sich mit den Trägerwohnraumangeboten überschneidende 1-fache Belastung findet sich zudem in weiten Teilen von Johannisthal, einem Teil der Bezirksregion Adlershof, in Plänterwald sowie in der Altstadt, Kölnische Vorstadt/Spindlersfeld und im Bereich Dammvorstadt. Beträchtlich weniger Angebote liegen in unbelasteten Gebieten, wie etwa Alt-Treptow, Grünau, Alt-Friedrichshagen oder Rahnsdorf (Vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Standorte des Trägerwohnraums in Treptow-Köpenick im Kontext von Umweltbelastung



Quellen: Standorte: eigene Befragung; Umweltbelastung: Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, 2025 b; Planungsräume: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020; eigene Darstellung

Zusätzlich zur Umweltbelastung wird die soziale Lage über das Monitoring Soziale Stadtentwicklung abgebildet. Dieses Instrument bildet den Sozialstatus über den sogenannten Status-Index ab. Dieser führt die Indikatoren Arbeitslosigkeit (nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch - SGB II), Kinder und Jugendliche in alleinerziehenden Haushalten, Transferbezug (existenzsichernde Leistungen für Nicht-Arbeitslose nach SGB II

und XII) sowie Kinderarmut (Transferbezug nach SGB II bei unter 15-Jährigen) zusammen. Um die kleinräumigen Unterschiede innerhalb des Bezirks sichtbar zu machen, wurde hier ein innerbezirklicher Vergleich durchgeführt. Dieser folgt der gleichen Methodik wie der Gesamtberliner Vergleich, orientiert sich als Vergleichspunkt aber ausschließlich am bezirklichen Durchschnitt und der bezirklichen Standardabweichung anstatt den Gesamtberliner Werten. Hierbei stehen niedrige Werte für eine sozial stärker belastete bzw. angespannte Lage, höhere Werte für eine im innerbezirklichen Vergleich günstigere soziale Lage. In dieser differenzierten Betrachtung zeigt sich eine deutliche Tendenz zur Ansiedlung der Angebote in Regionen mit niedrigeren Werten. Besonders deutlich wird dies in den Planungsräumen Altstadt Köpenick (im bezirksinternen Vergleich mit niedrigem Wert) und Köllnische Vorstadt (sehr niedriger Wert). Auch in Oberschöneeweide konzentrieren sich Angebote in Planungsräumen mit unterdurchschnittlichen Werten, namentlich Helmholtz-Kiez (sehr niedrig) und Griechischer Park (niedrig). Ein Großteil der übrigen Standorte, etwa in Niederschöneeweide oder den angrenzenden Planungsräumen Dörpfeldstraße Ost und Dörpfeldstraße West, sind im mittleren Bereich verortet, jedoch mit Tendenz hin zu niedrigeren Werten. Standorte im durchschnittlichen Bereich oder durchschnittlichen Bereich mit positiver Tendenz sind ebenfalls vertreten, treten jedoch seltener auf. Standorte in Gebieten mit hohen innerbezirklichen Werten sind nur in Rahnsdorf vorhanden und bilden somit die Ausnahme (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, kein Datum).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Verfügbarkeit von Trägerwohnraum in Treptow-Köpenick in einem messbaren Zusammenhang mit der Umgebungsqualität steht. Dieser Zusammenhang ist bei der umweltbezogenen Belastung besonders ausgeprägt: Die Angebote befinden sich vermehrt in Planungsräumen, die im stadtweiten Vergleich mindestens eine starke Umweltbelastung aufweisen. Auch hinsichtlich der sozialen Lage zeigt sich im innerbezirklichen Vergleich eine deutliche Tendenz zur Ansiedlung in stärker belasteten Gebieten, wenngleich dieser Zusammenhang weniger stark hervortritt als bei der Umweltbelastung. Es wird deutlich, dass Träger bei der Akquise von Wohnraum primär in jenen Kiezen erfolgreich sind, die aufgrund ihrer Umweltbedingungen und sozialen Lage weniger Konkurrenzdruck auf dem freien Markt aufweisen und somit häufig ein niedrigeres Mietpreisniveau bieten.

2.5 Erfahrungen, Aufwand und Strategien der Träger bei der Versorgung mit Trägerwohnraum

2.5.1 Zeitinvestition im Kontext Wohnen

Bei der Betrachtung des wöchentlichen Zeitaufwands der 17 Träger mit Wohnraum zeigt sich ein zweigeteiltes Bild. Gut die Hälfte der Befragten (52,9 % bzw. 9 Träger) wendet bis zu 4 Stunden pro Woche für Akquise, Verwaltung und Pflege des Wohnraums auf, hiervon zwei Drittel 1 bis 2 Stunden. Die andere Gruppe von 47,1 % (8 Träger) investiert hierfür mehr als 6 Stunden pro Woche.

Hinsichtlich der inhaltlichen Schwerpunkte identifizieren 41,2 % (7 Träger) die Verwaltung von Wohnraum als zeitintensivste Tätigkeit. Jeweils 4 Träger (23,5 %) gaben die Instandhaltung bzw. die Unterhaltung als Hauptaufwand an. In 2 Fällen (11,8 %) konnte keine eindeutige Priorisierung vorgenommen werden, da Verwaltung, Unterhaltung und Instandsetzung als gleichermaßen zeitintensiv bewertet wurden. Auffällig ist, dass kein Träger die Akquise von Wohnraum als zeitintensivste Tätigkeit benannte. Dies deutet darauf hin, dass die aktive Suche auf dem Wohnungsmarkt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen im Arbeitsalltag an Priorität verloren hat oder teils gar nicht mehr aktiv verfolgt wird. Wie die Auswertung der Freitextantworten im nächsten Abschnitt verdeutlicht, scheint Erfolg bei der Wohnraumgewinnung weniger durch klassische Suchprozesse, sondern vielmehr durch informelle Netzwerke und gewachsene Kontakte begünstigt zu werden, während vielfältige Hürden die direkten Bemühungen oft erschweren.

2.5.2 Analyse der Akquisituation: Gelingensfaktoren und Barrieren

Um ein tieferes Verständnis der Akquisituation zu gewinnen, konnten die Träger in Freitextfeldern sowohl Gelingensfaktoren als auch Barrieren benennen. Die Antworten wurden anschließend kategorisiert und nach der Häufigkeit ihrer Nennung ausgewertet. Dabei ist zu beachten, dass ein Träger mehrere Aspekte nennen konnte, während die Zählung pro Träger und Kategorie nur einmal erfolgte.

BEFRAGUNG TRÄGERWOHNRAUM IN TREPTOW-KÖPENICK

Die Auswertung der Gelingensfaktoren zeigt, dass eine erfolgreiche Wohnraumakquise maßgeblich durch eine aktive und vertrauensvolle Beziehungsarbeit getragen wird (10 Nennungen). Träger berichten positiv darüber, dass persönliche Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften sowie zu privaten Vermieterinnen und Vermietern den entscheidenden Ausschlag geben. Ein wesentlicher Faktor ist hierbei die Rolle des Trägers als verlässlicher Partner, um als fester Ansprechpartner Vorbehalte bezüglich Mietzahlungen oder Lärmbelästigung abzubauen.

Darüber hinaus wird eine breite Vernetzung im Bezirk als hilfreich beschrieben. Diese Kooperationen reichen weit über das reine Mietwesen hinaus und umfassen auch den Austausch mit anderen Leistungsanbietern und sozialen Akteuren. Durch diese breite Vernetzung können Träger frühzeitig auf freiwerdende Wohnräume aufmerksam werden und proaktiv handeln. Ein weiteres Beispiel für eine strategische Kooperation ist der Zusammenschluss in Netzwerken wie der „GENIUS Wohnbau eG“. Vereinzelt wird zudem die Schaffung von eigenem Wohnraum als erfolgreiche Strategie genannt (1 Nennung). Insgesamt auffällig ist, dass der klassische freie Wohnungsmarkt als Akquiseweg in den Berichten der Träger keine Rolle spielt (Vgl. Infobox 1).

Infobox 1: Faktoren für eine erfolgreiche Wohnraumakquise

Basis: Freitextantworten von 13 der 17 Träger; Mehrfachnennung möglich

- Netzwerke, Kontakte, Beziehungen: Nennung durch 10 Träger
- Aktuell oder generell nicht aktiv in der Akquise: 2 Träger
- Selber Wohnraum schaffen: 1 Träger

Quelle: eigene Befragung

Dass die Träger bei der Akquise vermehrt auf persönliche Netzwerke setzen, lässt sich als notwendige Reaktion auf die vielfältigen Barrieren verstehen, die den Erfolg auf dem klassischen Wohnungsmarkt einschränken und im Folgenden behandelt werden. Die am häufigsten genannte Hürde ist dabei der allgemeine Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum (8 Nennungen). Die Träger schildern hierbei neben der grundsätzlichen Verknappung von Wohnraum im Bezirk insbesondere, dass die Kosten für verfügbare Angebote zu hoch und oft über den sozialhilferechtlichen Angemessenheitsgrenzen liegen und somit nicht finanzierbar sind. In diesem Kontext wird Treptow-Köpenick als „prosperierender Bezirk“ beschrieben, in dem Gentrifizierung und steigende Baukosten den Spielraum für soziale Träger massiv einengen.

Ein weiterer Aspekt ist das Fehlen passender Wohnungsangebote (2 Nennungen). Hier verweisen die Träger insbesondere auf den baulichen Zustand der Wohnung, sodass hohe Renovierungskosten eine Anmietung erschweren. Zudem wird ein Mangel an barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum beklagt, der den spezifischen Bedarfen der Zielgruppe oft nicht gerecht wird.

Erschwerend wirken zudem Vorbehalte gegenüber sozialen Trägern sowie deren Klientinnen und Klienten (6 Nennungen). Einzelne Träger berichten in diesem Zusammenhang von einer abnehmenden Bereitschaft bei Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, an ihre Zielgruppe zu vermieten, was teils als Stigmatisierung wahrgenommen wird. Ergänzend geben Träger an, dass mangelnde Kooperation mit Wohnungsbaugenossenschaften die Akquise behindert (1 Nennung) (Vgl. Infobox 2).

Infobox 2: Barrieren bei der Wohnraumakquise

Basis: Freitextantworten von 14 der 17 Träger; Mehrfachnennung möglich

- Zu wenig (bezahlbarer) Wohnraum: Nennung durch 8 Träger
- Vorbehalte gegenüber der Zielgruppe oder sozialer Träger: 6 Träger
- Kein passendes Wohnungsangebot: 2 Träger
- Aktuell oder generell nicht aktiv in der Akquise: 2 Träger
- Mangelnde/zu wenig Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften: 1 Träger
- Keine: 1 Träger

Quelle: eigene Befragung

Insgesamt zeigt sich eine große Varianz in den Erfahrungen der Träger: während vereinzelt von einer erfolgreichen Akquise ohne nennenswerte Barrieren berichtet wird, verdeutlicht die Mehrheit der Rückmeldungen eine deutlich angespannte Situation. Es wird klar, dass Neuzugänge an Wohnraum fast ausschließlich über persönliche Beziehungen und die Pflege informeller Netzwerke realisiert werden können. Das Zusammenspiel aus einem engen Wohnungsmarkt, preislichen Hürden sowie zwischenmenschlichen Vorbehalten macht deutlich, warum die Akquise für viele Träger inzwischen zu einer erheblichen Herausforderung geworden ist.

2.5.3 Chancen und Risiken bei der Vermietung von Trägerwohnraum

Die Auswertung der qualitativen Antworten zu den Chancen und Risiken von Trägerwohnraum erfolge nach derselben Methodik wie bei der Akquisituation. Auf Seite der Klientinnen und Klienten wird primär die Funktion des Wohnraums als Schutz- und Stabilisierungsraum hervorgehoben (6 Nennungen). In diesem geschützten Raum wird eine krisenfeste Betreuung möglich, die eine generelle persönliche Weiterentwicklung und die Bewältigung krankheitsbedingter Schwierigkeiten erst zulässt. Ein wesentlicher inhaltlicher Schwerpunkt liegt dabei auf der Stärkung der Wohnraumkompetenz (5 Nennungen). Der Trägerwohnraum dient hierbei als Erprobungsfeld, in dem die Mieterinnen und Mieter den Umgang mit eigenem Wohnraum erlernen können, ohne bei Fehlern existentielle Konsequenzen fürchten zu müssen. Als zentraler praktischer Vorteil wird von den Trägern die Möglichkeit angeführt, nach einer erfolgreichen Zeit im Trägerwohnraum eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen. Sie wird als zentraler Türöffner genannt, um wieder Zugang zum ersten Wohnungsmarkt zu erhalten. Vereinzelt wird zudem die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben als Chance benannt (1 Nennung).

Auf Seiten der Träger werden die Chancen vor allem in der inhaltlichen Gestaltung und Bündelung der Angebote gesehen (5 Nennungen). Der direkte Zugriff auf den Wohnraum ermöglicht es Assistenzleistungen effizienter zu koordinieren, Clearingphasen zu verkürzen und intensivere Betreuungsmodelle umzusetzen. Neben der Wahrnehmung der allgemeinen sozialen Verantwortung (1 Nennung) bietet Trägerwohnraum auch administrative Vorteile: Durch die direkte Abwicklung wird eine zuverlässige Mietzahlung (2 Nennungen) sichergestellt (Vgl. Infobox 3).

Infobox 3: Chancen bei der Vermietung von Trägerwohnraum

Basis: Freitextantworten von 13 der 17 Träger; Mehrfachnennung möglich

Auf Seite der Klientinnen und Klienten:

- Schutzraum für Stabilisierung und Weiterentwicklung: Nennung durch 6 Träger
- Stärkung der Wohnfähigkeit, Übergangsperspektive in eigenen Wohnraum: 5 Träger
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben: 1 Träger

Auf Seite der Träger:

- Angebote bündeln, ausbauen und differenzieren: 5 Träger
- Zuverlässige Mietzahlungen: 2 Träger
- Soziale Verantwortung übernehmen: 1 Träger

Quelle: eigene Befragung

Auf Seiten der Klientinnen und Klienten wird lediglich ein zentrales Risiko benannt: die Gefahr der Wohnungslosigkeit bei Lücken in der Anschlussversorgung nach Beendigung der Maßnahme (1 Nennung). Auf Seiten der Träger stellen krankheitsbedingt unangemessene Verhaltensweisen der Klientinnen und Klienten das am häufigsten genannte Risiko dar (10 Nennungen). Hierzu zählen die Träger insbesondere Tendenzen der Verwahrlosung der Wohnräume oder Sachbeschädigung. Diese Verhaltensweisen führen neben erhöhtem Verwaltungsaufwand vor allem zu finanziellen Risiken (8 Nennungen). Die Träger berichten, dass sie gelegentlich auf hohen Kosten für Renovierung und Instandsetzung sitzen bleiben, da diese durch die Kautions nicht gedeckt sind. Zudem belasten Mietausfälle bei Leerstand die Kalkulationen, da Verzögerungen bei der Nachbelegung vom System nicht aufgefangen werden.

Ein weiterer kritischer Bereich sind rechtliche Problemstellungen (4 Nennungen). Die Träger schildern eine schwierige juristische Durchsetzbarkeit von Kündigungen, wenn Mieterinnen und Mieter die notwendigen Assistenzleistungen ablehnen oder gegen die Hausordnung verstoßen. Da die Beendigung des Mietverhältnisses in solchen Fällen manchmal nur über langwierige Räumungsklagen möglich ist, bleibt der Wohnraum für neue Klientinnen und Klienten blockiert. Damit eng verknüpft sind Rollenkonflikte und Abhängigkeitsverhältnisse (2 Nennungen), da das Personal eine Doppelrolle als betreuende Bezugsperson und gleichzeitig als vermietende Instanz einnimmt. Als zusätzliches Risiko wird angeführt, dass der tatsächliche Hilfebedarf das vorgehaltene Assistenzangebot übersteigen kann, wenn

z.B. Assistenz am Wochenende oder in der Nacht notwendig ist (1 Nennung). Zuletzt führen Konflikte im sozialen Umfeld (3 Nennungen) zu Belastungen. Träger beichten von mangelndem Verständnis in der Nachbarschaft oder bei Hausverwaltungen für die spezifischen Bedarfe und Verhaltensweisen der Zielgruppe (Vgl. Infobox 4).

Infobox 4: Risiken bei der Vermietung von Trägerwohnraum

Basis: Freitextantworten von 12 der 17 Träger; Mehrfachnennung möglich

Auf Seite der Klientinnen und Klienten:

- Lücken in der Anschlussversorgung/Gefahr der Wohnungslosigkeit: Nennung durch 1 Träger

Auf Seite der Träger:

- Krankheitsbedingt unangemessenes Verhalten der Klientinnen und Klienten: 10 Träger
- Finanzielle Risiken und Verwaltungsaufwand: 8 Träger
- Rechtliche Problemstellungen: 4 Träger
- Konflikte im sozialen Wohnumfeld: 3 Träger
- Rollenkonflikte und Abhängigkeitsverhältnisse: 2 Träger
- Bedarf übersteigt Assistenzangebot: 1 Träger

Quelle: eigene Befragung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Chancen bei der Vermietung von Trägerwohnraum vorrangig auf Seiten der Klientinnen und Klienten liegen, da hier essentielle Schutzräume und Entwicklungsperspektiven geschaffen werden. Im Gegensatz dazu tragen fast ausschließlich die Träger die damit verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken sowie den hohen Verwaltungsaufwand.

3 Fazit und Ausblick

Die Untersuchung zum Trägerwohnraum in Treptow-Köpenick verdeutlicht die zentrale Bedeutung von Wohnraum in der psychiatrischen Pflichtversorgung von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen. Trägerwohnraum schafft stabile, geschützte Lebensverhältnisse, ermöglicht soziale Teilhabe und unterstützt die Entwicklung von Wohnkompetenz. Insbesondere vor dem Hintergrund eines angespannten Berliner Wohnungsmarktes stellt er für viele Betroffene eine existenzsichernde Perspektive dar.

Gleichzeitig zeigt die Erhebung strukturelle Herausforderungen: Ein erheblicher Teil des Wohnraums wird über private Vermieter zu Verfügung gestellt. Zu einem Teil ist der Wohnraum mietrechtlich unsicher, barrierefreie Angebote sind begrenzt und die Akquise neuer Wohnungen gestaltet sich aufgrund von Wohnungsmangel, hohen Mietkosten und Vorbehalten gegenüber der Zielgruppe schwierig. Zwar konnte der Bestand an Einzelwohnungen zuletzt leicht ausgebaut werden, dennoch besteht weiterhin ein deutlicher Mehrbedarf – insbesondere im Bereich des Einzelwohnens.

Die beim Fragebogenausfüllen aufgetretenen Inkonsistenzen weisen auf mögliche Unsicherheiten im Umgang mit dem Fragebogen hin. Zur Sicherung der Datenqualität und der Vergleichbarkeit mit künftigen Erhebungen erscheint für eine Folgebefragung eine stärkere Einbindung der Träger in den Erhebungsprozess sinnvoll.

Insgesamt hat sich die Erhebung als wertvoll herausgestellt und soll in den kommenden Jahren wiederholt werden. Die vorliegende Auswertung der Befragung zum Trägerwohnraum der außerklinischen Leistungserbringer in Berlin Treptow-Köpenick bietet die Grundlage und Ergebnisse verstärkt auf kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften zu zugehen, mit dem Ziel, neuen, dem Bedarf entsprechenden Trägerwohnraum im wachsenden Bezirk Treptow-Köpenick zu generieren.

Literatur

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020). Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) (01.01.2021). Abgerufen am 10. Januar 2026 von

<https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/5e05b70b-50d6-4164-b0fd-9cdef4e43559>

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021). Abgestimmter Datenpool Berlin. Einwohnerregisterstatistik. LOR ab 1.1.2021. Beschreibung. Stand 02/2021. EWR_L21_202412_1_Makro. Abgerufen 27. Januar 2026 aus Planungsraumbezogenes Informationssystem für Monitoring und Analyse (PRISMA).

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2024). Datenpool Berlin (PRISMA). Migrationshintergrund & ausländische Staatsangehörigkeit. Einwohnerregisterstatistik. LOR ab 01.01.2021. Beschreibung. Stand: 10 / 2024. EWRMIGRA_L21_202412_1_Makro. Abgerufen 27. Januar 2026 aus Planungsraumbezogenes Informationssystem für Monitoring und Analyse (PRISMA).

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025). Statistischer Bericht A V 3 - j / 24. Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Berlin 2024. Abgerufen am 27. Januar 2026 von <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/archiv/a-v-3-j>

Bezirksamt Mitte (2022). Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung Berlin-Mitte. Ergebnisse einer Onlinebefragung 2022. Abgerufen am 28. Januar 2026 von <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1283080.php>

Bezirksamt Treptow-Köpenick (kein Datum a). Teilhabefachdienst Soziales (Leistungen für volljährige Menschen mit Behinderungen). Abgerufen am 28. Januar 2026 von <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/artikel.82884.php>

Bezirksamt Treptow-Köpenick (kein Datum b). Steuerungsgremium Psychiatrie (SGP) Treptow-Köpenick. Abgerufen am 28. Januar 2026 von <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/steuerungsgremium-psychiatrie>

[koepenick/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/artikel.91307.php](https://www.koepenick.de/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/artikel.91307.php)

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022). WMTS basemap.de Web Raster (wmts_basemapde). Abgerufen am 10. Januar 2026 von

<https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/wmts-basemapde-webraster-wmts-basemapde-webraster.html#FE1D2837-ABE0-46B5-9821-BB11BAF22531>

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025 a).

Umweltgerechtigkeitsatlas 2023/2024. Abgerufen am 09. Februar 2026 von

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/nachhaltigkeit/umweltgerechtigkeit/umweltgerechtigkeitsatlas/>

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2025 b). Integrierte Mehrfachbelastung (Umweltgerechtigkeit 2023/2024 (Umweltatlas)). Mehrfachbelastung durch die Kernindikatoren Lärmbelastung, Luftschadstoffe, Grünflächenversorgung, thermische Belastung. Abgerufen am 9. Februar 2026 von

<https://gdi.berlin.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/c4a4e505-833c-3509-a283-ee5b26b8e03e>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (kein Datum). Monitoring soziale Stadtentwicklung 2023. Langfassung. Abgerufen am 09. Februar 2026 von

<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/monitoring-soziale-stadtentwicklung/bericht-2023/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025).

Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 - 2040. Gesamtbericht. Abgerufen am 27. Januar 2026 von

<https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2024-2040>



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Gesundheit

Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination
des öffentlichen Gesundheitsdienstes

Laura Malin Harms
Tel. 030 90297 6171
Laura.Harms@ba-tk.berlin.de

©Bezirksamt Treptow-Köpenick
Stand 04/2026