

DER PARITÄTISCHE BERLIN | Brandenburgische Str. 80 | 10713 Berlin

Senatorin für Stadtentwicklung und
Wohnen

Frau Katrin Lompscher

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Unser Zeichen: GS/dr

Datum: 23. Juli 2019

Rückfragen an: Daniela Radlbeck

Telefon: 030 860 01-180

Fax: 030 860 01-210

E-Mail: radlbeck@paritaet-berlin.de

Problemanzeige: Auswirkungen des geplanten Mietendeckels auf Soziale Organisationen

Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher,

grundsätzlich begrüßen wir die Diskussion um eine politische Lösung zur Entschärfung des Wohnungsmarktes durch eine landesrechtliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhen (Mietendeckel). Uns ist bekannt, dass eine zeitliche Begrenzung der Miethöhen ausschließlich für Wohnraum gelten soll und Gewerbemietraum davon ausgenommen sein wird. Gleichwohl möchten wir im Zuge der aktuellen Ausarbeitung eines Gesetzesentwurfs auf die besondere Situation von sozialen Organisationen insbesondere für sogenannte **Trägerwohnungen** hinweisen.

Der Berliner Wohnungs- und Immobilienmarkt ist überhitzt. Wohnen ist die zentrale soziale Frage. Soziale Organisationen sind von Kündigungen ihrer Räume betroffen und können die aktuell aufgerufenen Mieten für Gewerbe nicht bedienen. Mehrmals wöchentlich erreichen uns Hilferufe unserer Mitgliedsorganisationen, deren Mieten erhöht oder deren Wohn- oder Beratungsräume gekündigt werden. Das betrifft **alle Bereiche der Sozialen Arbeit**. So sind Trägerwohnungen für Betreute Wohnformen wie beispielsweise für Kinder, Jugendliche und Familien, für Menschen mit Behinderungen, für wohnungslose Menschen, für psychisch erkrankte Menschen, für Straffällige, für Menschen mit Suchterkrankungen, für Seniorinnen und Senioren mit Pflegebedarfen betroffen. Auch Beratungs- und Büroräume für soziale Träger sind durch steigende Gewerbemietpreise und Kündigungen bedroht.

Soziale Organisationen agieren bei der Überlassung von Trägerwohnraum an leistungsberechtigte Personen in unterschiedlichen Rechtsgebieten, wie dem Wohnungsmietrecht und dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG). Bei der Anmietung von Trägerwohnungen unterliegen sie dem Gewerbemietrecht, denn soziale Organisationen als juristische Personen können keine Wohnraummietverträge schließen.

Wenn nun Wohnraummieten gemäß des Mietendeckels zeitlich begrenzt „eingefroren“ werden, gleichzeitig jedoch die Gewerbemiete für ein Objekt ansteigt, sind soziale Organisationen, die Wohnräume zu Wohnzwecken an Bedürftige im Rahmen einer Betreuungsmaßnahme weiter

vermieten, wirtschaftlich gezwungen, auf die Gewerbemieterrhöhung zu reagieren und die Wohnraummieten dementsprechend anzupassen. Durch den geplanten Mietendeckel wäre das nicht möglich. Zwar wird im Eckpunktepapier zum Mietendeckel unter Punkt 6 auf wirtschaftliche Härtefälle verwiesen. Doch wird eine Antragstellung und Prüfung auf einen wirtschaftlichen Härtefall durch die IBB mit einem organisatorischen und wirtschaftlichen Mehraufwand für soziale Organisationen verbunden sein, der nicht zum Kerngeschäft einer sozialen Organisation gehört und nicht im Verhältnis der Betreuungsleistung steht.

Ein weiterer Aspekt, den wir im Zuge der Formulierung des Gesetzesentwurfes zu bedenken geben, ist die Auswirkung des Mietendeckels auf den Mietspiegel und die daraus folgende Berechnung der Mietobergrenzen der AV-Wohnen (Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gem. § 22 des SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII). Ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner von Trägerwohnungen beziehen Transferleistungen. Die Kosten der Unterkunft orientieren sich an den Mietobergrenzen der AV-Wohnen.

Sollten durch den geplanten Mietendeckel die Wohnraummieten nicht mehr steigen, wird die AV-Wohnen, die sich am Berliner Mietspiegel orientiert, ebenfalls nicht ansteigen können. Zugleich ist jedoch davon auszugehen, dass Gewerbemieten weiter ansteigen werden. Auch hier kommt auf soziale Organisationen, die Trägerwohnungen für Wohnzwecke an Betreute weitergeben, ein hohes finanzielles Risiko zu.

Um die soziale Versorgungs- und Infrastruktur zu bewahren und nicht noch weiter zu gefährden, schlagen wir die Formulierung einer **Ausnahmevorschrift für Trägerwohnungen** vor. Greifen Sie bitte unsere Anregungen auf und lassen Sie diese nach Möglichkeit in den Gesetzesentwurf einfließen. Denn unser gemeinsames Anliegen ist, Berlin als eine soziale Stadt, die Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger schafft und die soziale Mischung aufrechterhält, zu gestalten.

Wir senden ein gleichlautendes Schreiben an Senatorin Breitenbach, Senatorin Kalayci, Senatorin Scheeres und Senator Behrendt.

Wir freuen uns auf Ihre Unterstützung und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gabriele Schlimper
Geschäftsführerin

Verteiler:

Senatorin Breitenbach
Senatorin Kalayci
Senatorin Scheeres
Senator Behrendt