

Maximilian Vollmer

Die Wohnraumversorgung sozialer Träger in Berlin



In den Diskussionen über die Folgen der wohnungspolitischen Versäumnisse der vergangenen Jahrzehnte kommt bisher ein Aspekt zu kurz: die Situation von Personen, die sich aus unterschiedlichen Gründen auf dem Wohnungsmarkt nicht ohne fremde Hilfe mit Wohnraum versorgen können. Soziale Träger bieten in unterschiedlichen Wohnformen unter anderem Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen, Wohnungslosen, Suchtkranken und Behinderten die Chance eines möglichst selbstbestimmten Lebens. Auch wenn die Vermietung von Wohnraum nicht das Kerngeschäft sozialer Träger darstellt, nimmt diese angesichts des angespannten Berliner Wohnungsmarktes einen immer größeren Raum bei der täglichen Arbeit ein, was letztlich zulasten des eigentlichen Kerngeschäftes, der Betreuung der Klienten, geht.

Der angespannte Berliner Wohnungsmarkt und die Feinheiten des deutschen Mietrechts

Auf die zunehmenden Schwierigkeiten der Wohnraumversorgung auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat der Paritätische Wohlfahrtsverband – Landesverband Berlin e.V. mehrfach hingewiesen. In der Publikation „Wohn(t)räume. Paritätische Perspektiven zum Wohnen in Berlin“ (DPW 2013) beispielsweise wurde der bestehende Handlungsdruck deutlich aufgezeigt. Thematisiert wurden die Berliner Liegenschaftspolitik, Mietsteigerungen, das Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie die generelle Wohnungsverknappung. All dies erschwerte schon 2013 die Anmietung geeigneten Wohnraums für die Klienten der im DPW organisierten Träger.

Dass sich die Situation seitdem nicht entschärft hat, dürfte kein Geheimnis sein. Um dies zu verdeutlichen, reicht ein Blick in den aktuellen Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB). Demnach lag die mittlere Angebotsmiete Ende 2016 bei 9,65 Euro pro Quadratmeter (nettokalt) und damit 17,7% höher als Ende 2013 (IBB 2017, S. 56). Auch die Entwicklung der Bestandsmieten zeigt deutliche Steigerungsraten. Die Durchschnittsmiete stieg seit dem Mietspiegel 2015 innerhalb von zwei Jahren von 5,84 Euro um 9,4% auf 6,39 Euro pro Quadratmeter. Damit erhöhten sich die Mieten fast doppelt so stark wie in den vorangegangenen Jahren. Zwischen 2013 und 2015 betrug der Anstieg noch 5,4%. Da die Klienten der sozialen Träger auf soziale Transferleistungen angewiesen sind, führt diese Entwicklung zu einem „ungünstigen Zusammentreffen von fixen Mietobergrenzen der Jobcenter und Sozialämter und einem enger werdenden Wohnungsmarkt“ (Hilckmann 2016, S.116).

Neben der Schwierigkeit, unter den derzeitigen Marktbedingungen leistbaren Wohnraum für die Klienten zu finden, ist in

einigen Fällen auch der sicher geglaubte Bestand an Wohnraum gefährdet. Der Grund hierfür liegt in einer Feinheit des deutschen Mietrechts¹ sowie der renditegetriebenen Suche nach rechtlichen Schlupflöchern einiger Vermieter. Hierbei dreht es sich um die Frage, ob bei der Anmietung von Wohnungen durch soziale Träger Wohnraum- oder Gewerbemietrecht greift.

Der Bundesgerichtshof hat diesbezüglich 2008 geurteilt, dass juristische Personen schon begrifflich nicht zu Wohnzwecken anmieten können (BGH, Urteil v. 16.7.2008, VIII ZR 282/07). Demzufolge handelt es sich bei jedem Vertrag zur Anmietung von Wohnung durch soziale Träger um einen Gewerbemietvertrag. Ohne eine vereinbarte Laufzeit ist der Vertrag somit unter Berücksichtigung bestehender Kündigungsfristen jederzeit kündbar. Wenn der soziale Träger die Wohnung gemäß § 546 Abs. 2 BGB aufgeben muss, hat dies den verpflichtenden Auszug des Untermieters zur Folge. Nach § 565 Abs. 1 BGB gilt dies nicht im Falle einer gewerblichen Weitervermietung. Hier tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten, dem Zwischenmieter, ein. In diesem Zusammenhang genießen Untermieter somit einen besonderen Schutz ihres Wohnungsmietvertrages. Da soziale Träger jedoch nicht gewerblich handeln, kommt § 565 BGB für Untermieter von sozialen Trägern nicht zur Anwendung. Dies hat zur Folge, dass die Klienten im Falle einer Kündigung des zwischen dem Vermieter und dem sozialen Träger bestehenden Vertrages die Wohnung verlieren und ausziehen müssen.

¹ Die Ausführungen zur rechtlichen Situation beruhen im Wesentlichen auf einer Präsentation des Rechtsanwalts Jan Prielipp (SKW Schwarz Rechtsanwälte) im Rahmen des vom DPW in Kooperation mit der STATTBAU GmbH veranstalteten „Salons Sozialer Träger“ am 14.12.2016 in Berlin sowie einem Gespräch zwischen dem Autor und Jan Prielipp.

Die Fälle so gearteter Kündigungen häufen sich mittlerweile und finden vereinzelt in der Presse ihren Widerhall (z.B. Salewski 2016 oder Lang-Lendorff 2017). Zweck der Kündigungen – denen in vielen Fällen ein Verkauf der Immobilie vorausgeht – ist die Erzielung höherer Erträge durch eine Neuvermietung oder die Umwandlung in Wohnungseigentum. Auslöser für die Zunahme entsprechender Kündigungen ist somit keineswegs eine Änderung der geltenden Rechtsprechung, sondern der zunehmende Bedeutungsgewinn des Berliner Wohnungsmarktes für Kapitalanleger. Innerhalb dessen ist es insbesondere der Attraktivitätsgewinn einer bestimmten Bewirtschaftungsstrategie: der Möglichkeit einer investitionslosen Mietsteigerung im Falle einer Neuvermietung. Diese Form der Ertragssteigerung hat in Berlin in den vergangenen Jahren deutlich an ökonomischer Attraktivität gewonnen, da sie erhebliche Mietsteigerungspotenziale bietet (Holm 2016, S. 222 f.). Diese Potenziale werden lediglich durch die Bestandsmieter mit ihren bestehenden Altmietverträgen blockiert. Im Falle der Trägerwohnungen bietet das geltende Mietrecht den Vermietern jedoch eine gute – so sicherlich nicht intendierte – Möglichkeit, diese Blockade zu lösen.

Den sozialen Trägern bleibt in der Regel nur der Weg einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Vermieter. Erfolgsaussichten bestehen für die Träger etwa dann, wenn die Parteien bei Vertragsabschluss zusätzlich die Anwendung von Wohnraummietrecht vereinbart haben – und sei es nur konkludent, also durch stillschweigendes Handeln gemäß dem Wohnraummietrecht. Dies prüfen die Gerichte anhand der konkreten Vertragsinhalte im Einzelfall. Eine rechtliche Sicherheit bietet die aktuelle Gesetzeslage hier derzeit nicht, so dass der Ausgang ungewiss ist. Ungeachtet der Erfolgchancen ist eine solche Auseinandersetzung für die sozialen Träger mühsam und bindet wichtige Kapazitäten.

Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe sozialer Träger in Berlin

Die geschilderten Probleme führten dazu, dass sich zunehmend Träger an den Berliner Landesverband des Paritätischen Wohlfahrtsverbands wandten und um Unterstützung baten. Als Reaktion beauftragte der Paritätische Wohlfahrtsverband – Landesverband Berlin e.V. die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Anfang 2017 in einem ersten Schritt mit der Durchführung einer schriftlichen Befragung seiner Mitglieder. Die Befragung wurde vom 13. Januar bis zum 17. März 2017 in Form einer standardisierten, schriftlichen Befragung durchgeführt. Ziel war es, die derzeitige Situation der Wohnraumversorgung sowie künftige Bedarfe der sozialen Träger quantitativ zu erfassen. Folgende Aspekte standen dabei im Fokus der Befragung:

- die Erfassung der aktuellen Wohnraumsituation zur Unterbringung von Klienten,
- die Erfassung diesbezüglicher Probleme sowie
- die Ermittlung von Wohnraumbedarfen.

Die Befragung richtete sich an Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbands – Landesverband Berlin e.V., die Einrichtungen gemäß § 75 SGB XII unterhalten. Insgesamt wurden 88 soziale Träger angeschrieben, wovon 60 an der Befragung teilgenommen haben. Bezogen auf die Zahl der beteiligten Träger beträgt die Rücklaufquote somit 68%. Je nach Größe des Trägers wurden die Fragebögen innerhalb der Organisation jedoch von verschiedenen Einrichtungen bzw. Organisationseinheiten beantwortet. Hierdurch wurde insgesamt ein Rücklauf von 107 ausgefüllten Fragebögen erreicht.

Der erste Fragenkomplex konzentrierte sich auf die aktuelle Wohnraumsituation in den Einrichtungen, also die Frage, wie die Unterbringung der Klienten organisiert ist. Grundsätzlich ist eine Unterbringung über direkte Mietverhältnisse zwischen Klient und Vermieter oder eine Unterbringung in einer Trägerwohnung – also der Untervermietung einer Wohnung durch den Träger an die Klienten – möglich. Die Befragung ergab hierbei, dass die Mehrzahl der Einrichtungen (64%) sowohl die Unterbringung in Trägerwohnungen als auch die Betreuung direkter Mietverhältnisse anbietet. 29% der Befragten unterhalten ausschließlich Trägerwohnungen, lediglich 7% betreuen ausschließlich direkte Mietverhältnisse. Da die Unterbringung der Klienten in Trägerwohnungen im Fokus stand, beziehen sich die folgenden Ergebnisse zur aktuellen Wohnraumsituation ausschließlich auf diese Art der Unterbringung. Insgesamt hatten die Einrichtungen zum Zeitpunkt der Befragung 2.728 Trägerwohnungen in ihrem Bestand.

Bei dem Großteil der Wohnungen (59%) handelt es sich um ambulant betreutes Einzelwohnen, ein Fünftel der Wohnungen wird in Form von Wohngemeinschaften oder Wohngruppen angeboten. Die übrigen Wohnungen verteilen sich zu etwa gleich großen Anteilen auf ambulant betreute Wohngruppen, Wohnheime und sonstige Wohnformen, wobei hierunter insbesondere Übergangshäuser, Sonderformen des betreuten Einzelwohnens sowie Kriseneinrichtungen genannt wurden.

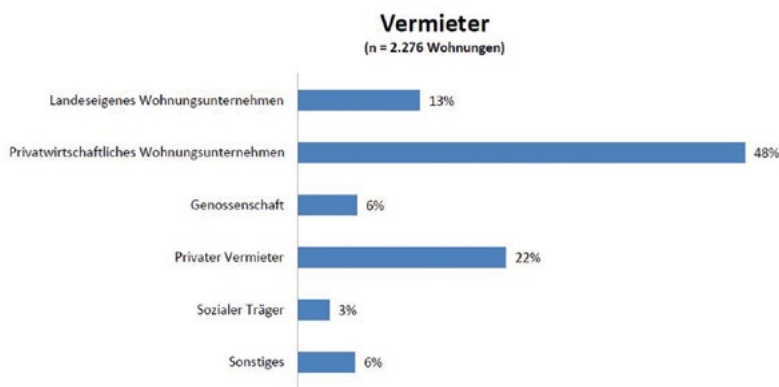
Im Folgenden wurde nach dem Nutzungsverhältnis der Wohnungen gefragt. Hier offenbart sich, dass 83% der Wohnungen durch die Träger angemietet werden, um sie dann an ihre Klienten weiterzuvermieten. Lediglich 16% der Wohnungen befinden sich im Eigentum des jeweiligen Trägers. Bei 1% der Wohnungen tritt der Träger selbst als Untermieter auf. Bezogen auf das Verhältnis zwischen Eigentum und Miete zeigt sich somit ein nahezu identisches Bild zum Berliner Wohnungsmarkt, auf dem fast 85% der Wohnungen Mietwohnungen sind.

Abbildung 1 zeigt die Vermieterstruktur der angemieteten Trägerwohnungen. Knapp die Hälfte der Wohnungen befindet sich demnach im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen, also professionell-gewerblichen Wohnungsanbietern in privatwirtschaftlicher Unternehmensform. Etwas mehr als ein Fünftel der Wohnungen wird von privaten Vermietern an die



Träger vermietet. Hierbei handelt es sich im Gegensatz zu dem zuvor genannten Vermietertyp um natürliche Personen. Zusammengefasst befinden sich demnach ca. 70% der Wohnungen im Eigentum privater bzw. privatwirtschaftlicher Vermieter. Dies entspricht laut dem aktuellen Wohnungsmarktbericht der IBB auch deren Anteil am Berliner Mietwohnungsmarkt (IBB 2017, S. 40). 13% der angemieteten Wohnungen befinden sich im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen (Anteil am Berliner Mietwohnungsbestand: 18%) und 6% im Eigentum von Genossenschaften (Anteil am Berliner Mietwohnungsbestand: 12%). Daneben werden 3% der Wohnungen bei anderen sozialen Trägern angemietet und 6% bei sonstigen Vermietern. Genannt wurden hier Investmentgesellschaften, Stiftungen, Vereine oder Bezirksämter.

Abb. 1: Vermieter der Trägerwohnungen (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH 2017)



gesellschaft mbH 2017)

Vor dem Hintergrund der schwierigen Rechtslage kommt dem Abschluss in Art und Regelungsinhalt sicherer Mietverträge eine große Bedeutung zu. Bei der Frage nach den abgeschlossenen Nutzungsverträgen zeigt sich, dass mit 71% der Großteil der Wohnraumnutzungen über Wohnungsmietverträge geregelt ist. Für 28% der Wohnungen bestehen Gewerbemietverträge, 1% der Wohnraumnutzungen sind über sonstige Verträge geregelt, wobei hier ausschließlich Pachtverträge genannt werden. Dieses Ergebnis verdeutlicht aufgrund der Kündigungsgefahr eine nicht zu unterschätzende Brisanz.

28 befragte Einrichtungen sind oder waren bereits von gekündigten oder von Kündigung bedrohten Wohnungen betroffen. Insgesamt betrifft dies 205 Wohnungen. Hiervon wurden 108 gekündigt und 97 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Befragung von Kündigung bedroht – Abbildung 2 zeigt die hierbei angegebenen Kündigungsgründe. Bei 120 der 205 gekündigten oder von Kündigung bedrohten Wohnungen wird bzw. wurde die Kündigung mit dem Bezug auf geltendes Gewerbemietrecht begründet. Deutlich seltenere Kündigungsgründe sind oder waren Fehlverhalten der Mieter (34 Wohnungen) und die Anmeldung von Eigenbedarf (25 Wohnungen).

Kündigungsgründe* (n = 205 Wohnungen)



*Die Frage wurde als offene Frage gestellt und bei der Auswertung kategorisiert.
**Weder Sanierung noch Verkauf des Hauses haben unmittelbare Auswirkung auf bestehende Mietverhältnisse. Es ist davon auszugehen, dass sie jeweils Auslöser für eine anderweitig begründete Kündigung waren.

#Abb. 2: Kündigungsgründe (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH 2017)

Die Frage nach dem Vermieter der gekündigten oder von Kündigung bedrohten Wohnungen ergab folgendes Bild (vgl. Abb. 3).

Vermieter gekündigter oder von Kündigung bedrohter Wohnungen (n = 203 Wohnungen)



Abb. 3: Vermieter gekündigter oder von Kündigung bedrohter Wohnungen (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH 2017)

Mehr als die Hälfte der betroffenen Wohnungen (110) wurde durch private Vermieter gekündigt. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sprachen Kündigungen für 73 Wohnungen aus, 8 Wohnungen wurden durch Genossenschaften gekündigt und bei einer Wohnung war ein sozialer Träger der Vermieter der gekündigten Wohnung. Die Kündigung erfolgte in diesem Fall aufgrund von Eigenbedarf. Darüber hinaus wurden 11 Kündigungen durch sonstige Vermieter ausgesprochen, wobei es sich beim Vermieter aller 11 Wohnungen um dieselbe Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG handelte.

Weiterhin wurden die Befragten gebeten, die derzeitigen Kosten für ihre Trägerwohnungen zu bewerten. 69% der Einrichtungen bewerten die Kosten für die Wohnungen insgesamt als akzeptabel bzw. angemessen, 2% bewerten sie als günstig und 29% als zu hoch. Was zunächst nach einer sehr subjektiven Bewertung aussieht, hat durchaus einen objektiven Referenzwert. Die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36



SGB XII (AV-Wohnen) regeln unter anderem, welche Kosten für die Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende übernommen werden und welche Kosten als angemessen gelten. Insofern ist davon auszugehen, dass sich als zu hoch bewertete Kosten der Trägerwohnungen im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften tatsächlich nur schwer darstellen lassen. Der zweite Fragenkomplex richtete sich auf den künftigen Wohnraumbedarf der sozialen Träger. 95% der Befragten gaben an, einen Bedarf an zusätzlichem oder neuem Wohnraum zu haben.

rigkeiten haben, ihrem Versorgungsauftrag nachzukommen. Bei der Suche nach geeigneten Wohnungen konkurrieren sie mit den – oftmals ökonomisch potenteren – sonstigen Marktteilnehmern um die wenigen verfügbaren Angebote. Die für Januar 2018 angekündigte Novellierung der AV Wohnen einschließlich der Anpassung der Kosten der Unterkunft an die reale Mietpreisentwicklung kann hier nur ein erster Schritt sein. Ohne eine wohnungspolitische Stärkung der Position der sozialen Träger auf dem Wohnungsmarkt werden diese die erhöhte Nachfrage ihrer Klienten wohl kaum bedienen können.



Abb. 4: Gründe für den zusätzlichen/neuen Wohnraumbedarf (STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH 2017)

Als häufigste Begründung wurde die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen zur Unterbringung der Klienten genannt. Ein Problem stellen auch sogenannte „verstopfte Wohnungen“ dar, also Wohnungen, die durch ehemalige Klienten bewohnt werden, die man aus nachvollziehbaren Gründen auch nach Beendigung des Betreuungsverhältnisses nicht auf die Straße setzen möchte.² Eine ebenfalls häufig genannte Begründung für den Bedarf nach neuen Wohnungen sind die Kosten für den bestehenden Wohnraum. Die Möglichkeit der Deckung dieses Bedarfes auf dem derzeitigen Berliner Wohnungsmarkt schätzen 57% der Befragten als schlecht, 43% sogar als sehr schlecht ein.

Schlussfolgerungen und Ausblick

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis, dessen Bedeutung weit über den physischen Schutz hinausreicht. Mit der Versorgung ihrer Klienten mit angemessenem Wohnraum leisten soziale Träger einen wichtigen Beitrag zur Förderung deren Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft durch eine möglichst selbstbestimmte Lebensführung. Damit erbringen sie eine enorme gesellschaftliche Integrationsleistung. Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen jedoch, dass die sozialen Träger in Berlin unter den derzeitigen Bedingungen große Schwierigkeiten

haben, ihrem Versorgungsauftrag nachzukommen. Bei der Suche nach geeigneten Wohnungen konkurrieren sie mit den – oftmals ökonomisch potenteren – sonstigen Marktteilnehmern um die wenigen verfügbaren Angebote. Die für Januar 2018 angekündigte Novellierung der AV Wohnen einschließlich der Anpassung der Kosten der Unterkunft an die reale Mietpreisentwicklung kann hier nur ein erster Schritt sein. Ohne eine wohnungspolitische Stärkung der Position der sozialen Träger auf dem Wohnungsmarkt werden diese die erhöhte Nachfrage ihrer Klienten wohl kaum bedienen können.

Diese Vermietungsvorgaben betreffen jedoch ausschließlich die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und somit lediglich 18% des Berliner Mietwohnungsbestandes. Ungleich schwieriger stellt sich die Situation im Zusammenhang mit den sonstigen Wohnungseigentümern dar. Ein stärkeres soziales Engagement von dieser Seite kann fast ausschließlich verbalargumentativ eingefordert werden, wobei sich diese Forderungen in der Abwägung gegen ökonomische Interessen behaupten müssen. Möglichkeiten einer stärkeren staatlichen

³ Die Kooperationsvereinbarung erhöht damit die Quoten des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln). Demnach sollten 55% der jährlich freiwerdenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte, hiervon wiederum 20% an besondere Bedarfsgruppen vergeben werden (Artikel 2 § 2 Abs. 1 WoVG Bln).

⁴ Das Wohnraumversorgungsgesetz sah einen Anteil von 30% vor (Artikel 2 § 1 Abs. 4 WoVG Bln).

² Da soziale Träger keine reine Vermietung ohne Betreuungsleistungen anbieten können, wird den Klienten in diesen Fällen eine Nachbetreuung ohne Refinanzierung angeboten.



Steuerung sind hier nur äußerst geringfügig vorhanden und beschränken sich auf den Neubau. Hier kann etwa die Vergabe kommunaler bzw. landeseigener Grundstücke für den Wohnungsbau im Rahmen von Konzeptvergaben konsequent und stärker als bisher an soziale Bedingungen geknüpft werden. Auf diesem Wege können Belegungsbindungen oder aber die Kooperation mit sozialen Trägern zur Bedingung für den Zuschlag für ein Grundstück gemacht werden. Gleiches gilt für Vereinbarungen mit Bauträgern im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Auch hier wäre eine stärkere Berücksichtigung der Bedarfe sozialer Träger im Rahmen des vorhandenen Instrumentariums denkbar.

An anderer Stelle besteht jedoch ein deutlicher Handlungs- bzw. Novellierungsbedarf auf normativer Ebene. Neben den erläuterten mietrechtlichen Problemen bereitet ein weiteres rechtliches Instrument den sozialen Trägern bei der Wohnraumversorgung ihrer Klienten Schwierigkeiten: das Zweckentfremdungsverbot. Geschaffen als Instrument, um u.a. gegen spekulativen Wohnungsleerstand und das ausufernde Geschäft mit der Vermietung von Ferienwohnungen vorzugehen, verhindert es in einigen Fällen auch die Anmietung von Trägerwohnungen. Handelt es sich bei den angebotenen Wohnformen jedoch um ausschließliche Wohnraumnutzungen, wären sie nach dem Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) nicht genehmigungsbedürftig. Die Anmietung einer Trägerwohnung im Rahmen der Erbringung von Betreuungsangeboten kann in bestimmten Fällen jedoch eine Zweckentfremdung gemäß § 2 Abs. 1 ZwVbG darstellen. § 3 Abs. 2 ZwVbG bietet allerdings die Möglichkeiten der Privilegierung und somit der Genehmigung, wenn ein öffentliches Interesse an dieser Wohnraumnutzung anerkannt wird. Die Handhabung in den Berliner Bezirken ist jedoch – trotz deutlicher Positionierung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zugunsten der Träger – nicht einheitlich und führt teilweise zur Untersagung einer Genehmigung. Hier bedarf es unbedingt einer rechtlichen Klarstellung, indem Trägerwohnungen aus dem Zweckentfremdungsverbot explizit ausgeschlossen werden.

Sowohl im Zusammenhang mit den Kündigungen nach Gewerbemietrecht als auch bezogen auf das Zweckentfremdungsverbot offenbart sich ein Problem sehr deutlich: die unklare Stellung sozialer Träger und die daraus resultierenden Rechtsfolgen. Die rechtliche Gleichstellung von gewerblichen, gewinnorientierten Zwischenmietern und sozialen Trägern ist nicht nachvollziehbar und bedarf einer klaren Differenzierung. Hier ist der Gesetzgeber gefragt, rechtliche Klarheit und damit Sicherheit für die sozialen Träger zu schaffen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung dienen dem Paritätischen Wohlfahrtsverband – Landesverband Berlin e.V. als erste empirische Basis für eine zielgerichtete Unterstützung seiner Träger. Aufgrund ihrer inhaltlichen (Einrichtungen

gemäß § 75 SGB XII) und organisatorischen (Mitglieder des DPW) Beschränkung stellen die Ergebnisse selbstredend nur einen Ausschnitt des Problems der Wohnraumversorgung der sozialen Träger in Berlin dar. Eine Folgebefragung könnte durch eine Erweiterung des Teilnehmerkreises zur Konkretisierung und Validierung der Erkenntnisse beitragen und zudem Entwicklungen abbilden. Der vorliegende Beitrag befasst sich darüber hinaus ausschließlich mit der aktuellen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Problematik keineswegs auf die Hauptstadt beschränkt bleibt, sondern in anderen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten ähnlich brisant sein dürfte.

Dr.-Ing. Maximilian Vollmer

Raum- und Umweltplaner, Mitarbeiter der STATTBAU
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin

Quellen:

AV Wohnen – Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII. vom 24. November 2015, in der geänderten Fassung vom 06. Dezember 2016 (ABl. S. 3659)

BGH – Bundesgerichtshof. Urteil v. 16.7.2008. VIII ZR 282/07

DPW – Paritätischer Wohlfahrtsverband – Landesverband Berlin e.V. (Hrsg.) (2013): Wohn(t)räume. Paritätische Perspektiven zum Wohnen in Berlin, Berlin

Hilckmann, M. (2016): Chronisch Kranke benötigen sozialere Wohnungspolitik. In: Berliner Wirtschaftsgespräche e.V. (Hrsg.): Zukunftsbranche Sozialwirtschaft. Themenbroschüre 2016, S. 115–116

Holm, A. (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: Eberhard von Einem (Hrsg.): Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, S. 191–231

IBB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.) (2017): IBB Wohnungsmarktbericht 2016, Berlin

Kuhnert, J. (2016): Soziale Aufgaben für öffentliche Wohnungsunternehmen. Gesetz erzwingt Neuorientierung der Wohnungsunternehmen von Berlin. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung, vhw FWS 2/März-April 2016, S. 63–68

Lang-Lendorff, A. (2017): Kein Platz mehr für betreutes Wohnen. In: taz.de, aufgerufen unter <http://www.taz.de/Verdraengung-sozialer-Einrichtungen!/5369099/>, Stand: 30.01.2017

Salewski, C. (2016): Raus! Wie Wohnungskäufer das Mietrecht aushebeln, um arme Mieter loszuwerden. In: Zeit online, aufgerufen unter <http://www.zeit.de/2016/39/mietrecht-wohnungskaeuffer-kuendigungen-gerwerbeflaechen-sozialtraeger>, Stand: 30.01.2017

WoVG Bln – Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln), vom 24. November 2015

ZwVbG – Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz – ZwVbG) vom 29. November 2013. Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 115)