

WOHNRAUM IN NOT

Studie zur Situation von Trägerwohnungen
sozialer Organisationen im Paritätischen
Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.

Gabriele Schlimper (Hrsg.)



Wohnraum in Not

Autorinnen

Prof. Dr. Gabriele Schlimper ist Expertin für Sozialpolitik, Organisationsentwicklung und Sozialwirtschaft. Ihre akademische Laufbahn begann mit einem Diplom in Pflegewirtschaft an der Alice Solomon Hochschule (ASH) im Jahr 2001, gefolgt von einem Master in Sozialmanagement (ASH, 2006). Seit 2010 ist sie in leitenden Positionen beim Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Berlin e. V. tätig und dort seit 2016 Geschäftsführerin. Seit 2018 lehrt sie als Gastprofessorin an der Donau-Universität Krems und wurde im März 2023 zur Professorin für Sozialpolitik und Sozialunternehmen für angewandte Pädagogik an der Hochschule (HSAP) in Berlin berufen. Sie engagiert sich in Aufsichtsräten und Kuratorien, wodurch sie strategische Impulse für die Weiterentwicklung der Branche setzt.

Clara Schmitz absolvierte ein Bachelorstudium in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Gesundheitsökonomie und verbrachte Auslandssemester in Bangkok, Thailand und Bergamo, Italien. Nach ihrem Masterstudium in Management und Marketing sowie einem Praktikum beim Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Berlin e. V. in der Geschäftsstelle Bezirke übernahm sie das LIGA-Büro während der Federführung des Paritätischen. Bis Ende Juni 2024 war sie als Referentin der Geschäftsführung beim Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Berlin tätig.

Daniela Radlbeck ist Diplom-Sozialarbeiterin, systemische Beraterin und Therapeutin (Systemische Gesellschaft) und absolvierte das Masterstudium in Sozialmanagement. Sie verfügt über umfangreiche Erfahrung durch leitende Positionen bei sozialen Trägern, insbesondere in den Bereichen Jugendhilfe, Suchthilfe und Wohnungsnotfallhilfe mit Fokus auf „Betreutes Wohnen“. Derzeit arbeitet Daniela Radlbeck als Fachreferentin für Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungspolitik beim Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Berlin e. V.

Wohnraum in Not

Studie zur Situation von Trägerwohnungen
sozialer Organisationen im Paritätischen
Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.

Gabriele Schlimper (Hrsg.)

Logos Verlag Berlin



Herausgeberin

Prof. Dr. Gabriele Schlimper
Geschäftsführerin
Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V.
Brandenburgische Straße 80
10713 Berlin



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind
im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Copyright Logos Verlag Berlin GmbH 2024
Alle Rechte vorbehalten.
ISBN 978-3-8325-5813-0

Logos Verlag Berlin GmbH
Georg-Knorr-Str. 4, Geb. 10,
12681 Berlin, Germany
Tel.: +49 (0)30 / 42 85 10 90
Fax: +49 (0)30 / 42 85 10 92
<https://www.logos-verlag.com>

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VII

GABRIELE SCHLIMPER

Danksagung	XI
------------------	----

GABRIELE SCHLIMPER

Einleitung	1
------------------	---

A Situation und rechtliche Rahmung

GABRIELE SCHLIMPER | DANIELA RADLBECK

1. Wohnraumsituation	3
----------------------------	---

GABRIELE SCHLIMPER

2. Rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen	7
---	---

DANIELA RADLBECK | GABRIELE SCHLIMPER

3. Trägerwohnungen im Kontext der vorliegen Studie	19
--	----

GABRIELE SCHLIMPER | CLARA SCHMITZ

4. Bisherige empirische Erkenntnisse	23
--	----

B Schriftliche Befragung über Betreutes Wohnen in Berlin 2023

CLARA SCHMITZ | GABRIELE SCHLIMPER

5. Methodisches Vorgehen	27
--------------------------------	----

CLARA SCHMITZ | GABRIELE SCHLIMPER

6. Ergebnisse	33
---------------------	----

GABRIELE SCHLIMPER | CLARA SCHMITZ | DANIELA RADLBECK

7. Diskussion der Ergebnisse67

GABRIELE SCHLIMPER | CLARA SCHMITZ | DANIELA RADLBECK

8. Fazit und Empfehlungen.....77

Literatur85

Anlagen93

Anlage 1: Fragebogen der Online-Befragung 202393

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der Organisationen nach Arbeitsschwerpunkten	34
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Trägerwohnraum zu Wohnzwecken oder direkte Mietverhältnisse.....	35
Abbildung 2: Verteilung der Trägerwohnungen in den Berliner Bezirken.....	37
Abbildung 3: Anzahl der Trägerwohnungen in den Berliner Bezirken nach inhaltlichem Arbeitsschwerpunkt	38
Abbildung 4: Trägerwohnungen in Berlin aufgeteilt in die einzelnen Arbeitsschwerpunkte	40
Abbildung 5: Relation der Formen der Betreuung von Klient:innen in Betreuten Wohnformen	41
Abbildung 6: Relation der Formen der Betreuung von Klient:innen in Betreuten Wohnformen aufgeteilt nach Arbeitsschwerpunkt.....	42
Abbildung 7: Relation der Anzahl an Bewohnenden in den Angeboten	43
Abbildung 8: Relation der Bruttomiete nach AV Wohnen	47
Abbildung 9: Wichtigkeit bestimmter Aspekte	49
Abbildung 10: Negative Bewertungen einzelner Aspekte	51
Abbildung 11: Zustand der Räumlichkeiten in den Trägerwohnungen	52
Abbildung 12: Zustimmung des Bedarfs an mehr Trägerwohnraum	53
Abbildung 13: Gründe für den erhöhten Trägerwohnraumbedarf	55
Abbildung 14: Einschätzung Möglichkeit, Bedarf auf Berliner Wohnungsmarkt zu decken	58
Abbildung 15: Bevorzugtes Modell für Betreutes Wohnen	59

Abkürzungsverzeichnis

AG KJHG	Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes
Art.	Artikel
AV-Wohnen	Ausführungsvorschrift Wohnen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BT-Dr.	Bundestagsdrucksache
BTHG	Bundesteilhabegesetz
BtR	Betreuungsrecht
BRVJug	Berliner Rahmenvertrag für Hilfen in Einrichtungen und durch Dienste der Kinder- und Jugendhilfe
BRVSoz	Berliner Rahmenvertrag Soziales
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
Drs.	Drucksache
DVO	Durchführungsverordnung
e.V.	eingetragener Verein
ff.	fortfolgende
FK	Frankfurter Kommentar
FNA	Fundstellennachweis A
GesR	Gesellschaftsrecht
GG	Grundgesetz
HeimG	Heimgesetz
iSd	im Sinne des
JGG	Jugendgerichtsgesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau

KiSchuG	Berliner Kinderschutzgesetz
LPK	Leipziger Kommentar
MietAnPG	Mietrechtsanpassungsgesetz
MietBegrV Bln	Mitbegrenzungsverordnung Berlin
MietR	Mietrecht
NJW	Neue Juristische Wochenzeitschrift
NK	Nomos Kommentar
Nr.	Nummer
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnrecht
o.J.	ohne Jahr
OE QPK	Organisationseinheiten „Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination des öffentlichen Gesundheitsdienstes“
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Paritätischer Berlin e. V.	Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V.
PEP	Psychiatrie-Entwicklungs-Programm
PsychKG	Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten
Rn.	Randnummer
S.	Seite
SGB	Sozialgesetzbuch
SozR	Sozialrecht
SPSS	Statistical Package für Social Science
Urt.	Urteil
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WBS	Wohnberechtigungsschein
WBG	Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz

WE	Wohnungseinheiten
WTG	Berliner Wohnteilhabegesetz
WTG-BauV	Wohnteilhabe-Bauverordnung
WTG-MitwirkV	Wohnteilhabe-Mitwirkungsverordnung
WTG-PersV	Wohnteilhabe-Personalverordnung
vgl.	vergleiche
ZEV	Zeitschrift für Erbrecht und Vermögensnachfolge
ZR	Zivilrecht

Berliner Bezirke:

Cha-Wi	Charlottenburg-Wilmersdorf
Fr-Kr	Friedrichshain-Kreuzberg
Licht	Lichtenberg
Ma-He	Marzahn-Hellersdorf
Neuk	Neukölln
Pank	Pankow
Rein	Reinickendorf
Span	Spandau
St-Ze	Steglitz-Zehlendorf
Te-Sch	Tempelhof-Schöneberg
Tr-Kö	Treptow-Köpenick

Danksagung

Ich möchte mich bei allen Mitgliedsorganisationen herzlich bedanken. Ohne diese aktive Teilnahme wäre die Durchführung dieser Befragung nicht möglich gewesen. Dieser Beitrag ist ein wesentlicher Bestandteil unseres gemeinsamen Vorhabens. Durch die hohe Teilnahmebereitschaft konnten wertvolle Daten erfasst werden, die einen Überblick über die aktuelle Situation von Trägerwohnungen in Berlin erlauben.

Ihre Unterstützung ermöglicht es uns, Erkenntnisse zu erzielen, die wiederum in Gesprächen mit Politik und Verwaltung genutzt werden können, um die Situation der sozialen Organisationen und die der Klient:innen zu verbessern. Wir schätzen diese Partnerschaft und freuen uns auf weitere Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH für ihre Unterstützung und Erstellung der Grafiken. Dank gebührt ebenfalls unserer Referentin für Recht Maika Diedrich für ihre juristische Begleitung und unserer Assistentin Tabea Stangel für ihre unermüdliche Korrekturarbeit. Ebenso möchte ich mich bei Hannah Kropla vom Logos Verlag für ihre geduldige Unterstützung bedanken.

Prof. Dr. Gabriele Schlimper

Einleitung

In den letzten Jahrzehnten sind in Berlin unterschiedliche Angebote für Kinder und Jugendliche sowie für Menschen mit Betreuungs- und Unterstützungsbedarf und in schwierigen Lebenslagen entwickelt worden, mit dem Ziel, allen Berliner:innen ein weitestgehend normales Leben in normalen Wohnformen zu ermöglichen. Das Spektrum des Betreuten Wohnens ist dabei breit gefächert: von Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften mit partieller Unterstützung bis hin zu intensiven Fürsorgeangeboten. Wichtig ist dabei stets, dass diese Wohnformen inmitten der Stadt, in normalen Wohngebieten liegen und in normalen Wohnhäusern integriert sind. Bestenfalls existiert eine funktionierende Hausgemeinschaft, Diversität wird als Ressource wertgeschätzt, und eine aktive Beteiligung und Teilhabe werden gelebt. Der leistungsrechtliche Begriff dafür lautet Trägerwohnen.

Die vorliegende Studie befasst sich nicht mit der Gesamtsituation der Trägerwohnungen, sondern behandelt vornehmlich folgende Fragen: Unter welchen rechtlichen und formalen Rahmenbedingungen findet Trägerwohnen statt? Welche Verhältnisse herrschen in Bezug auf den vorhandenen Wohnraum? Was ist bereits erreicht worden, und was wird weiterhin benötigt?

Die vorliegende Untersuchung ist in zwei Teile gegliedert. In Teil A geht es sowohl um die allgemeine Wohnraumsituation als auch um die Situation von Trägerwohnraum in Berlin. Zudem wird ein Überblick über die rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen gegeben. Es folgen die Analysen zweier Umfragen, zunächst der Befragung zur Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Landesverband Berlin e. V. aus dem Jahr 2017 sowie der Umfrage zu Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung Berlin Mitte von 2022. Im Teil B wird den aktuell herrschenden Verhältnissen und dem Bedarf an Trägerwohnraum im Arbeitsbereich Betreutes Wohnen der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. basierend auf den vorausgegangenen Studie von 2017 und 2022 nachgegangen. Bereits 2017 wurde auf die negativen Auswirkungen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes hingewiesen. Die aktuelle Onlinebefragung hat eine Verschärfung dieser Problematik ergeben. Dieser Untersuchung liegen vier Hypothesen zugrunde:

(1) Die allgemein angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirkt sich negativ auf das Trägerwohnraumangebot aus.

(2) Trägerwohnraum ist, wie bei der Befragung im Jahr 2017 erhoben, nach wie vor in den innerstädtischen Bezirken verortet.

(3) Seit Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019 hat sich die Situation für das Leistungsfeld Trägerwohnraum maßgeblich verändert.

(4) Die Mieten für Trägerwohnungen liegen mehrheitlich über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen.

Die Resultate bestätigen die Hypothese (1), dass die angespannte Wohnungsmarktlage das Angebot an Trägerwohnungen erheblich beeinflusst und die finanzielle Belastung sozialer Organisationen durch steigende Mietpreise erhöht. Auch die Befragung 2023 hat gezeigt, dass Trägerwohnungen überwiegend in den innerstädtischen Bezirken Berlins verortet sind (Hypothese (2)). Trotz rechtlicher Justierungen durch das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 bleibt die Verfügbarkeit von passendem und bezahlbarem Wohnraum für benachteiligte Gruppen stark eingeschränkt (Hypothese (3)). Die Mieten für Trägerwohnungen liegen zu knapp einem Drittel über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen, was die Hypothese (4) nur teilweise bestätigt.

Die Befragung hat zudem ergeben, dass über 90 % der Organisationen, die an der Befragung teilnahmen, einen höheren Bedarf an Trägerwohnraum signalisieren, jedoch kaum Chancen sehen, diesen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu decken. Die finanziellen Möglichkeiten und die politischen Rahmenbedingungen werden von den befragten Organisationen als unzureichend eingeschätzt, um dem wachsenden Bedarf gerecht zu werden.

A Situation und rechtliche Rahmung

1. Wohnraumsituation

1.1 Situation in Berlin allgemein

Die Wohnraumsituation in Berlin ist seit Jahren ein brisantes Thema, das sowohl die Politik als auch die Menschen, die in der Stadt leben, beschäftigt. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren erheblich erhöht. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Berlin stellt ein gravierendes sozialpolitisches Problem dar. Eine angemessene Wohnversorgung gilt als Voraussetzung für soziale Teilhabe und gesellschaftliche Integration. Hohe Mieten führen dazu, dass Menschen mit geringem Einkommen einen erheblichen Teil ihres Verdienstes dafür aufwenden müssen. Dies verschärft ihre finanzielle Situation und beeinträchtigt ihre Lebensqualität. Die Wohnungsknappheit zwingt einige Menschen dazu, in prekären Wohnverhältnissen zu leben oder ihre Wohnung aufzugeben, um an den Stadtrand oder in eine andere Stadt zu ziehen. Dies kann zu sozialer Segregation und Ausgrenzung führen. Auch soziale Organisationen, die Wohnraum anmieten, sind stark von der Wohnungsknappheit betroffen und leiden unter den gleichen Folgen.

In Berlin ist Wohnraum knapp und teuer. Die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung gleicht mittlerweile einem Glücksspiel. Doch das war nicht immer so gewesen. Die Bevölkerung Berlins sank von rund 3,43 Millionen 1990 auf 3,38 Millionen im Jahr 2000, weil viele Berliner:innen ins Umland gezogen waren. Zugleich stieg der Wohnungsbestand von rund 1,7 Millionen 1991 auf rund 1,86 Millionen im Jahr 2000. Das entsprach einem Plus von rund 8,5 %. Durch den Neubau von Wohnungen bei gleichzeitig abnehmender Bevölkerung kam es zu einer erheblichen Entspannung des Wohnungsmarktes. Dies führte dazu, dass der Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen von durchschnittlich 7 % Ende 2000 als problematisch bewertet wurde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Investitionsbank Berlin 2002, 14, 26, 40). In dieser Zeit wurden große Teile der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften an private Investoren verkauft. Damit verringerte sich der Leerstand zunehmend. Insbesondere geförderte Wohnungen im unteren Preissegment und Sozialwohnungen sind seit längerem nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden (Investitionsbank Berlin 2023, 14, 37, 53).

Der Berliner Wohnungsmarkt ist zu dem komplex und wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Zu den zentralen Indikatoren zählen die Bevölkerungsentwicklung, das verfügbare Einkommen privater Haushalte, die Angebotsmieten, die ortsübliche Vergleichsmiete sowie der Wohnungsbestand (Investitionsbank Berlin 2023). Im Kontext der vorliegenden Studie gehen wir an dieser Stelle nur kurz auf den Zusammenhang zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnungssituation ein. Die Berliner Bevölkerung wächst rasant: Von 2011 bis 2022 stieg sie von rund 3,33 Millionen auf etwa 3,76 Millionen Menschen, und sie soll bis 2040 auf fast 4 Millionen ansteigen (www.Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 bis 2040 – Berlin.de). Damit vergrößert sich auch der Bedarf an Wohnungen. Die zunehmende Attraktivität Berlins als Metropole wird als wesentlicher Faktor für diese Entwicklung gesehen (IBB-Wohnungsmarktbericht 2023, S. 14 ff.). Die Stadt ziehe zahlreiche Menschen aus dem In- und Ausland an, was zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum führt. Parallel dazu hat sich das Angebot an verfügbarem Wohnraum nicht in dem gleichen Maße erhöht, was zu einer Verknappung führt und die Mietpreise weiter steigen lässt. Die Gründe für diese zunehmende Verknappung werden im Wohnungsmarktbericht vielfältig und komplex beschrieben. Dazu gehören steigende Bau- und Energiekosten, laufende und verzögerte Baugenehmigungsverfahren (ebd., S. 37ff.). Im Kontext der vorliegenden Studie ist insbesondere der erneute Rückgang der „mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von Bedeutung. 2022 fielen nur noch 119.077 Wohnungen in dieses Segment. Lediglich 7,0 % des gesamten Mietwohnungsbestands waren mit einer Mietpreis- oder Belegungsbindung versehen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Rückgang um insgesamt 23.266 Wohnungen“ (ebd. S. 53ff.).

1.2 Situation für Trägerwohnungen in Berlin

Ab den 1980er Jahren wurden immer mehr Krankenhausbetten in der stationären Psychiatrie abgebaut. Personen mit komplexen psychischen Erkrankungen wurden zunehmend nach dem personenzentrierten Ansatz, der Menschen in ihrer Lebenswelt mit ihren individuellen Hilfebedarfen wahrnimmt, ambulant, in der eigenen Wohnung versorgt. Die Selbstbestimmung des Individuums, seine Perspektiven, Interessen und Motive sollen hierbei berücksichtigt werden. Der damalige Berliner Gesundheitssenat gab im Rahmen des sogenannten Psychiatrie-Entwicklungs-Programms (PEP) den Aufbau einer komplementären, ambulanten psychiatrischen Versorgung vor (Reumschüssel-Wiener C. 2021, S. 201).

Bezahlbarer Wohnraum war die Grundlage ambulanter sozialer Arbeit im Bereich der Sozialen Psychiatrie. Es war üblich, dass Wohnungen zu günstigen Mieten von leistungsberechtigten Menschen entweder selbst oder von sozialen Organisationen angemietet wurden. Soziale Organisationen suchten kontinuierlich neue Wohnungen, mieteten sie an und gaben die Mietverträge, je nachdem, ob die Personen in der Lage waren, für deren Erhalt selbst zu sorgen, an Menschen mit Unterstützungsbedarf weiter.

Dieses Modell kippte aus den genannten Gründen um das Jahr 2011. Zudem wurden aufgrund der geltenden Rechtslage (nähere Erläuterungen dazu folgen im Kapitel 2) sozialen Organisationen die Trägerwohnungen gekündigt. Seitdem konnten soziale Organisationen keinen Wohnraum mehr an Betreute weitergeben und Menschen mit Betreuungsbedarf und oftmals geringem Einkommen fiel es ohnehin schwer, auf dem angespannten Wohnungsmarkt selbst eine eigene Wohnung zu finden. Um aus diesem Dilemma herauszukommen, mussten sich soziale Organisationen mit für sie durchaus neuen Fragestellungen auseinandersetzen: Mieten, bauen oder kaufen? Und wie finanzieren? Ein Dazulernen und Umdenken waren nötig.

Der fehlende Wohnraum und die hohen Mieten sind nachteilig für das Angebot von Trägerwohnraum. Gemeinnützige Organisationen können steigende Preise nicht uneingeschränkt an ihre Klient:innen weitergeben. Die Kosten der Unterkunft werden durch die Ausführungsvorschrift Wohnen bestimmt, die die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, für Sozialhilfeempfänger sowie für Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz regelt. Wenn soziale Organisationen Wohnraum anmieten, können sie den Wohnraum im Rahmen der aktuell geltenden angemessenen Bruttokaltmiete gemäß AV-Wohnen zuzüglich einer Umlage für Trägerwohnraum in Höhe von 20 Euro pro Nutzungsvertrag als Miete oder Nutzungsentgelt an die leistungsberechtigte Person delegieren. Für einzelne Personengruppen gelten Härtefallregelungen oder der Richtwert kann bei (drohender) Wohnungslosigkeit überschritten werden (Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung).

Die Entgelte für die ambulante Betreuung werden zwischen Leistungsträger und Leistungserbringer auf Grundlage der jeweils geltenden Rahmenverträge verhandelt. Sie bilden im Regelfall jedoch nur die ambulante Betreuung ohne die Kosten für die Unterkunft ab. Eine Refinanzierung von Mietpreissteigerungen für das Angebot von Trägerwohnraum ist in den Leistungsentgelten für die

ambulante Betreuung weder vorgesehen noch einkalkuliert. Die steigenden Mietpreise und die Angemessenheitsgrenze der Mietkosten für Trägerwohnungen durch die AV-Wohnen führen somit zu einer Verschärfung der Situation. Immer öfter können soziale Organisationen keine wohnortnahe Versorgung mehr anbieten (Der Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V. 2023, 3).

Als Interessenvertretung der Mitgliedsorganisationen verfolgt der Paritätische Berlin e. V. diese Entwicklungen und macht auf die drängenden Probleme und den Bedarf an Trägerwohnungen zur Unterstützung von Menschen mit besonderen Wohn- und Unterstützungsbedarfen aufmerksam. Politik und Verwaltung werden zum Handeln aufgefordert, damit sich die Situation für Klient:innen von sozialen Trägern verbessert.

2. Rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen

In diesem Kapitel soll die allgemeine rechtliche Rahmung von Trägerwohnungen behandelt werden. Soziale Organisationen, die Menschen in besonderen Lebenslagen Wohnungen zur Verfügung stellen sowie Betreuungs- und Pflegeleistungen erbringen, werden mit einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Regelungen konfrontiert. Dies gilt unabhängig davon, ob sich eine soziale Organisation auf einen bestimmten Leistungsbereich spezialisiert hat oder als sog. Komplexträger mehrere Bereiche abdeckt. Die einschlägigen Vorgaben entstammen unterschiedlichen Fachgebieten und sind aufgrund ihrer Vielschichtigkeit nur schwer zu überblicken. Gleichwohl sind sie von erheblicher Bedeutung, da sie mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis zwischen einer sozialen Organisation und den Menschen in besonderen Lebenslagen haben (Martell 2012, 101). Zu den wichtigsten im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen zählen erstens das Zivilrecht mit Schwerpunkten auf dem Verbraucherschutzrecht, dem Mietrecht, dem Betreuungs- und Gesellschaftsrecht, zweitens das Verwaltungsrecht mit den Vorschriften im Sozial-, Bau- und Ordnungsrecht sowie drittens das Steuerrecht.

2.1 Anmietung von Wohnraum durch soziale Organisationen der Wohlfahrts- pflege

Es gibt unterschiedliche rechtliche Situationen, in denen eine soziale Organisation eine Wohnung mieten kann, um diese einer Person in einer schwierigen Lebensphase zur Verfügung zu stellen. In Kontext der vorliegenden Studie wird speziell der Fall betrachtet, bei dem die soziale Organisation selbst anmietet bzw. bereitstellt.

Wenn eine soziale Organisation eine Wohnung mietet, gilt dieses Mietverhältnis nach den Regeln des Gewerbemietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGH, Urt. v. 23.10.2019 – XII ZR 125/18), weil angenommen wird, dass die Organisation, meist eine juristische Person des Privatrechts, die Wohnung nicht selbst nutzen wird (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 7). Obwohl es sinnvoll wäre, die Vermietung von Wohnungen für soziale Zwecke eigenen rechtlichen Bestimmungen zu unterstellen, um die Probleme durch steigende Mieten und Wohnungsmangel einerseits und die Nutzung der Wohnungen durch benachteiligte Menschen andererseits anzugehen, hat der Gesetzgeber

bisher nur wenige spezifische Regelungen für soziale Organisationen eingeführt. Im Unterschied zum Wohnraummietrecht bietet das Gewerbemietrecht weniger Schutz für die Mieter:innen. Es wird davon ausgegangen, dass beide Vertragsparteien, also Vermieter:innen und Mieter:innen, als Unternehmen/Organisationen nicht besonders schutzbedürftig sind und das Prinzip der Vertragsfreiheit weitgehend nutzen sollten.

Gleichwohl finden die allgemeinen Mietrechtsvorschriften der §§ 535–548 BGB sowie einige Bestimmungen des Wohnraummietrechts über den § 578 Absätze 1 und 2 BGB auch auf das Gewerbemietrecht Anwendung. Das Gewerbemietrecht ist jedoch weniger detailliert geregelt und ermöglicht größere Freiheiten bei der Vertragsgestaltung. So können und müssen beispielsweise Vertragslaufzeit, Kündigungsfristen, Miethöhe und die Zuständigkeit für Mängelbeseitigung stets frei vereinbart werden (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 10).

Der Gesetzgeber änderte zum 1. Januar 2019 das Gewerbemietrecht speziell für anerkannte soziale Organisationen der Wohlfahrtspflege, die Wohnraum an Personen mit dringendem Wohnbedarf vermieten. Laut § 578 Absatz 3 BGB gelten nunmehr bestimmte Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts auch für Gewerbemietverträge mit diesen Organisationen, beispielsweise in Bezug auf Mietdauer, Kündigungsschutz und Mieterhöhungen (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 10). Vertragliche Abweichungen von diesen Regelungen sind nicht gültig. Zum Beispiel kann eine vermietende (juristische) Person den Gewerbemietvertrag nicht mehr willkürlich kündigen, sondern ist an spezifische Gründe gebunden, die in den §§ 569, 573 ff. BGB aufgeführt sind. Damit diese Anpassungen wirksam sind, muss im Vertrag jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Wohnung zum Zwecke der Weitergabe an Personen mit besonderem Wohnbedarf gemietet wird (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 23). Die vollen Auswirkungen dieser Gesetzesänderung werden sich erst über längere Zeit zeigen, da die besonderen Schutzvorschriften nur für Verträge gelten, die nach dem 1. Januar 2019 neu abgeschlossen wurden.

2.2 Wohnraumüberlassung an Menschen in besonderen Lebenslagen

Auch wenn eine soziale Organisation Wohnraum auf Basis eines Gewerbemietvertrags mietet, wird dieser Vertrag, wenn der Raum an eine Person in einer besonderen Lebenslage weitervermietet wird, grundsätzlich als Wohnraummietvertrag gemäß den §§ 549 ff. BGB aufgefasst. Es muss jedoch geprüft werden, ob das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) Anwendung findet, da in diesem Fall dessen spezielle Vorschriften Vorrang haben.

2.2.1 Wohnraummietrecht laut BGB

Soziale Organisationen müssen während des Mietverhältnisses die Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts beachten. Jede Abweichung oder Umgehungsversuche in Verträgen sind meist ungültig (Der Paritätische Gesamtverband 2023, 9). Die sonst übliche Vertragsfreiheit im Gewerbemietrecht gilt nicht im Verhältnis zwischen der sozialen Organisation und der Person in einer besonderen Lebenslage. Der mietenden Person stehen bei Mängeln umfassende Rechte (§§ 536 ff. BGB) zu und die Höhe der Kautions ist auf drei Monatsmieten begrenzt. Zudem ist eine einseitige Mieterhöhung nur im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 557 ff. BGB erlaubt. Zu Beginn des Mietverhältnisses greift die sogenannte *Mietpreisbremse* – oder formal: „Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ gemäß den §§ 556d ff. BGB in Verbindung mit der Mietbegrenzungsverordnung Berlin (MietBegrV Bln). Die vermietende (juristische) Person - darf zudem das Mietverhältnis nur kündigen oder zeitlich begrenzen, wenn ein berechtigtes Interesse besteht (§§ 569, 573, 575 BGB). Diese Schutzvorschriften gelten laut § 549 Absatz 2 Nr. 3 BGB nicht für Wohnraum, den eine anerkannte soziale Organisation gemietet hat, um diesen Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie beim Vertragsschluss über die Zweckbestimmung und die Ausnahmen informiert wurden. Diese Sonderregelung berücksichtigt, dass Wohnverhältnisse mit Menschen in besonderen Lebenslagen meist nicht dauerhaft sind und eine umfassende Anwendung der Mieterschutzvorschriften unangemessen in die Tätigkeit der sozialen Organisation eingreifen würde (BGB § 549 Rn. 28).

2.2.2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG)

Das WBVG ist eine bundesrechtliche Regelung und gilt für Verträge zwischen einem Leistungserbringer und einem volljährigen Leistungsempfänger, die die Überlassung von Wohnraum mit Betreuungs- oder Pflegeleistungen

verbinden. Dabei ist es unerheblich, ob Wohnraumüberlassung und die Betreuung- oder Pflegeleistungen durch unterschiedliche Verträge vereinbart werden, solange erkennbar ist, dass beide Verträge voneinander abhängig sind. Auch wenn die Leistungen von verschiedenen Organisationen erbracht werden, die rechtlich oder wirtschaftlich miteinander verbunden sind, bleibt die Anwendbarkeit des WBVG bestehen. Das Gesetz gilt nicht für Minderjährige und schließt Leistungen gemäß § 41 SGB VIII für junge Erwachsene aus, die zur Förderung der Persönlichkeitsentwicklung dienen.

Das WBVG schafft einen eigenen Vertragstyp und setzt gleichzeitig hohe Schutzstandards für Verbraucherverträge im Rahmen seines Geltungsbereichs. Vor Vertragsschluss muss die soziale Organisation den Berechtigten umfassende Informationen über ihr Angebot und den wesentlichen Inhalt der konkreten Leistungen bereitstellen. Die Berechnung des Entgelts muss ein angemessenes Verhältnis zur erbrachten Leistung aufweisen, und bei Leistungen nach SGB IX, XI oder XII muss sich dieses an den dort geltenden Vorschriften orientieren. Das WBVG gewährt dem Leistungsempfangenden flexible Kündigungsmöglichkeiten und ein Sonderkündigungsrecht bei einer Entgelterhöhung durch den Leistungserbringer. Dieser kann das Verhältnis nur aus den im WBVG definierten Gründen außerordentlich kündigen (Weidenkaff, in: Grüneberg BGB, 81. Auflage 2022, WBVG § 1, Rn. 1).

2.3 Berliner Wohnteilhabegesetz (WTG)

Neben den Vorschriften des Zivilrechts können auch ordnungsrechtliche Vorschriften (wie diejenigen des Heimrechts) mittelbare oder unmittelbare Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis zwischen der sozialen Organisation und den Menschen in besonderen Lebenslagen haben (Martell 2012, 748 ff.).

Nach der Föderalismusreform in Deutschland wurden die ordnungsrechtlichen Vorschriften des früheren Heimgesetzes (HeimG) durch landesrechtliche Vorschriften ersetzt (BT-Dr. 16/12409; 16/2691, S. 2). Auch Berlin hat in diesem Zuge das Wohnteilhabegesetz (WTG) geschaffen. Das WTG als landesrechtliche Vorschrift und das WBVG als bundesrechtliche Vorschrift stehen, soweit sich ihre Anwendungsbereiche überschneiden, nebeneinander, da beide Gesetze unterschiedliche Regelungsbereiche betreffen. Das WTG stellt ordnungsrechtliche Vorgaben auf, wohingegen sich das WBVG mit dem Heimvertragsrecht befasst (Martell 2012, 137 f.). Das Verhältnis beider Gesetze zu-

einander ist auf die jeweilige Gesetzgebungskompetenz zurückzuführen. Das Vertragsrecht, dem die Regelungen des WBVG unterfallen, unterliegt gemäß Artikel 72 Absatz 1, 74 Absatz 1 Nr. 1 GG konkurrierender Gesetzgebung (BT-Dr. 16/12409, S. 1; ZEV 2009, 544 (545); Martell 2012, 138–149).

Berlins WTG dient dem Schutz vor Beeinträchtigungen pflegebedürftiger volljähriger Personen oder Personen mit Behinderungen, die in betreuten, gemeinschaftlichen Wohnformen leben und dort Pflege- oder Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen sowie der Unterstützung dieser Menschen bei der Durchsetzung ihrer Interessen, § 1 WTG (Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/3420, S. 2). Das WTG gilt nicht für Leistungen der Kinder- und Jugendhilfe, für Menschen mit Abhängigkeitserkrankungen, mit psychischen Erkrankungen im Sinne des § 18 Absatz 1 PsychKG sowie für Leistungen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten.

Durch das WTG werden die Leistungserbringer durch ordnungsrechtliche Vorschriften dazu verpflichtet, die „Würde der betreuten Menschen, ihre Selbstbestimmung, Selbstständigkeit und Selbstverantwortung wie auch ihre kulturelle, religiöse, geschlechtliche und sexuelle Identität zu wahren und ihnen eine angemessene individuelle Lebensgestaltung“ zu ermöglichen (§ 1 WTG). Mit dem Ziel einer qualitativen Stärkung der betreuten, gemeinschaftlichen Wohnformen wurde im Rahmen der WTG-Reform im Jahr 2021 der Schutz der betreuten Menschen vor „Missbrauch, Ausbeutung, Gewalt sowie Diskriminierung“ ausgeweitet und konkretisiert. Zudem sind die Handlungsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörden ausgedehnt worden (Abgeordnetenhaus Berlin-Drs. 18/3420, S. 2), um die Qualitätsanforderungen und sonstigen Pflichten, die dem Leistungsanbieter durch das Gesetz auferlegt werden, besser kontrollieren zu können. Zu den Qualitätsanforderungen zählen u. a. dessen „Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit, die Anpassung der Leistungserbringung an den individuellen Betreuungsbedarf sowie eigene Qualitätssicherungsmaßnahmen“. Zudem sieht das WTG neben weitreichenden Informationspflichten des Leistungsanbieters umfangreiche Mitbestimmungs-, Mitwirkungs- und Einsichtsrechte vor, damit die Interessen der betreuten Menschen gegenüber dem Leistungsanbieter bestmöglich durchgesetzt werden können, §§ 1, 11, 13, 15 WTG.

Auf der Grundlage der in § 36 WTG geregelten Befugnis für das Parlament erließ die Berliner Senatsverwaltung zudem drei Rechtsverordnungen: die Wohnteilhabe-Bauverordnung (WTG-BauV), die Wohnteilhabe-Personalver-

ordnung (WTG-PersV) und die Wohnteilhabe-Mitwirkungsverordnung (WTG-MitwirkV). Die WTG-BauV normiert bauliche Anforderungen für Gebäude, Außenanlagen und Ausstattungsgegenstände, um im Rahmen des Anwendungsbereichs des WTG den betreuten Menschen eine „angemessene Wohnqualität“ zu ermöglichen, § 36 Absatz 1 Nr. 1 WTG. Demgegenüber regelt die WTG-PersV Erfordernisse an die „persönliche und fachliche Eignung der Leitung des Leistungsanbieters sowie der zur Leistungserbringung eingesetzten Personen“, § 36 Absatz 1 Nr. 2 WTG. Die Mitwirkungsmöglichkeiten und deren konkrete Ausgestaltung werden in der WTG-MitwirkV festgeschrieben, § 36 Absatz 1 Nr. 3 WTG.

Diese umfassenden rechtlichen Rahmenbedingungen müssen von allen sozialen Organisationen in Berlin, die Betreutes Wohnen anbieten, eingehalten werden. Hinzu kommen fachspezifische Bedingungen für die in der vorliegenden Studie mit einbezogenen Leistungsfelder. Diese Fachspezifika werden in den folgenden Abschnitten erläutert.

2.4 Besonderheiten im Leistungsbereich Hilfen für Menschen mit Behinderung

Seit der Einführung des Bundesteilhabegesetzes im Jahr 2017 (BTHG, SGB IX) gibt es ein breites Angebot an betreuten Wohnmöglichkeiten für Menschen mit psychischen, geistigen und körperlichen Behinderungen.

2.4.1 Bundesrechtliche Grundlagen

Das BTHG selbst gibt keine spezifischen Regelungen zur allgemeinen Kostenübernahme für Betreutes Wohnen vor. Es wird zwischen den individuellen Leistungen der Eingliederungshilfe (gemäß §§ 113, 78, 90, 99 SGB IX) und den allgemeinen Kosten für den Lebensunterhalt, Unterkunft und Unterstützung im Alltag (gemäß SGB II und SGB XII) unterschieden. Diese Aufteilung bedeutet, dass das sogenannte Betreute Wohnen üblicherweise als Leistungspaket bestehend aus zwei Teilen – dem inhaltlichen Teil der Teilhabe und dem reinen Kostenteil für Unterkunft und Alltagsunterstützung angeboten wird. (Bundeszentrale für politische Bildung, Wohnen für Menschen mit Behinderung, 24.05.2023).

Die inhaltlichen Leistungen aus dem BTHG müssen auf die speziellen Bedürfnisse der Person zugeschnitten sein, einschließlich des Bedarfstyps, der persönlichen Umstände, der sozialen Umgebung, der eigenen Ressourcen und der Wünsche des Berechtigten (gemäß §§ 8, 104 SGB IX). Die Wünsche der Person sind allerdings nur insoweit zu berücksichtigen, als sie als angemessen gelten. Die Reform des SGB IX durch das BTHG stärkte das Recht auf selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit Behinderungen, wodurch sich eine Tendenz hin zu ambulanten Angeboten und weg von stationären Einrichtungen abzeichnete.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Leistungen zur sozialen Teilhabe (gemäß §§ 113, 78, 90, 99 SGB IX). Diese zielen darauf ab, Menschen mit Behinderungen eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu ermöglichen, und umfassen u.a. eine „bedarfsabhängige Unterstützung für Wohnraum, Assistenz-dienste, heilpädagogische Maßnahmen, Förderung von Kommunikation und Mobilität sowie den Erwerb praktischer Kenntnisse und Fähigkeiten“. Die Kosten für Wohnraum umfassen dabei aber nicht die laufenden Ausgaben, sondern spezielle Einzel-leistungen wie zum Beispiel die Übernahme der Aufwendungen für die Anpassung einer Wohnung mit einem Treppenlift.

Die reinen Kosten für Unterkunft und Heizung, einschließlich der Warmwasserversorgung, werden gemäß den Vorschriften des SGB II und XII gedeckt. Demnach haben Personen, die aus eigenen Mitteln ihren Lebensunterhalt nicht sichern können, einen Anspruch auf Unterstützung gemäß § 27 SGB XII, einschließlich der Übernahme der notwendigen Ausgaben für die Lebenshaltung, sofern diese angemessen sind (§§ 35, 42a SGB XII).

Diese Leistungen werden meist direkt an die Berechtigten ausgezahlt (§§ 35, 42a SGB XII). Das SGB II deckt zudem das Bürgergeld ab.

2.4.2 Landesrechtliche Grundlagen

Auf Landesebene ergänzen spezielle Ausführungsvorschriften die bundesgesetzlichen Regelungen. Diese betreffen die Übernahme von Wohnraumaufwendungen und spezifizieren deren Angemessenheit (gemäß AV-Wohnen Berlin) sowie das Verfahren zur Kostensenkung. Weitere landesspezifische Gesetze und Vorschriften können die Erbringung von Pflegeleistungen betreffen. Der Berliner Rahmenvertrag zur Eingliederungshilfe umfasst die Grund-

lagen für die Ausgestaltung, für die Vergütung und für die strukturelle und fachliche Qualitätssicherung dieser Leistungen und definiert die Rahmenbedingungen für individuelle Vereinbarungen zwischen sozialen Organisationen und Leistungsträgern.

2.5 Besonderheiten im Leistungsbereich Hilfen für Menschen mit psychischen Erkrankungen

Der Leistungsbereich der Hilfen für Menschen mit psychischen Erkrankungen ist eng verknüpft mit dem der Unterstützung für Menschen mit Behinderungen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Grad der psychischen Erkrankung eine seelische Behinderung im Sinne des § 2 SGB IX darstellt. Folglich sind die Leistungen im Rahmen des Betreuten Wohnens für Menschen mit psychischen Erkrankungen vielfach entsprechend den Ausführungen zu den Leistungen für Menschen mit Behinderungen.

2.5.1 Bundesgesetzliche Grundlagen

In Bezug auf die Finanzierung von Betreutem Wohnen für Menschen mit psychischen Erkrankungen gelten verschiedene gesetzliche Regelungen. Die Kosten für die Unterbringung können auf Grundlage des Sozialgesetzbuches, entweder nach §§ 20 ff. SGB II oder §§ 35 ff., 41 ff. SGB XII, übernommen werden. In sozialen Notlagen kann auch eine Unterstützung nach §§ 67 ff. SGB XII in Betracht kommen. Weitere Einzelheiten dazu finden sich in den Abschnitten über Hilfen für Menschen (Kapitel 2.4) mit Behinderungen und für Menschen in sozialen Notlagen (Kapitel 2.7).

Die Betreuungsleistungen unterfallen oft den Leistungen zur sozialen Teilhabe, die in den §§ 113, 78, 90, 99 SGB IX beschrieben sind. Zusätzlich können auch ärztliche und pflegerische Leistungen erforderlich werden, die dann gemäß des Leistungskatalogs zur ärztlichen bzw. pflegerischen Versorgung der jeweiligen Kranken- und Pflegekassen erbracht werden können. Diese Spezifika zu erläutern, würde den Rahmen der vorliegenden Studie schlicht sprengen. Deshalb wird hier darauf verzichtet.

2.5.2 Landesrechtliche Grundlagen

Auf Landesebene ist das Gesetz über Hilfen und Schutzmaßnahmen bei psychischen Krankheiten (PsychKG) relevant, das darauf abzielt, die psychische Erkrankung zu kurativ behandeln, die damit verbundenen Symptome zu lindern und eine Verschlimmerung dieser Erkrankung nach Möglichkeit zu verhindern. Oftmals gehen zudem psychische Erkrankungen, Verlust von Arbeitsplätzen und soziale Problemlagen Hand in Hand. Daher beinhaltet das PsychKG auch Aussagen, um eine soziale Ausgrenzung zu vermeiden, die Wiedereingliederung in die Gesellschaft zu erleichtern und eine Unterbringung in einer stationären Einrichtung zu verhindern. Umgesetzt wird dies vielfach von den sozialen Organisationen durch frühzeitige ambulante Betreuung und unter Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse und Lebensumstände der Betroffenen. Die Würde, persönliche Integrität, Unabhängigkeit und Selbstbestimmung der Betroffenen sollen stets gewahrt bleiben. Gemäß diesem Gesetz besteht ein Rechtsanspruch auf alle notwendigen Hilfen.

2.6 Besonderheiten im Leistungsbereich Hilfen für Kinder und Jugendliche Betreute Wohnformen verschiedener Art und Intensität stehen auch Kindern und Jugendlichen zur Verfügung.

2.6.1 Bundesrechtliche Grundlagen

Maßnahmen nach SGB VIII zielen gem. § 1 Absatz 1 SGB VIII darauf ab: „die Entwicklung junger Menschen zu fördern und sie zu selbstbestimmten und verantwortungsvollen Personen zu erziehen“. Während der schulischen oder beruflichen Ausbildung bzw. Eingliederung ist es laut § 13 Absatz 3 SGB VIII möglich, in sozialpädagogisch begleiteten Wohnformen zu leben. Dieses Angebot steht allen jungen Menschen zur Verfügung, die ihren Wohnort aus bildungsbedingten Gründen wechseln müssen, und nicht nur solchen mit Beeinträchtigungen.

§ 19 SGB VIII sieht betreute Wohnformen für Mütter, Väter und Schwangere vor, die ein Kind unter sechs Jahren betreuen und bei der Pflege und Erziehung des Kindes Unterstützung benötigen. Dabei gibt es keine Altersbeschränkung für die Eltern, die diese Hilfe in Anspruch nehmen. § 34 SGB VIII regelt Wohnformen für pädagogische und therapeutische Unterstützungsleistungen, um die Kinder und Jugendlichen auf die Rückkehr in ihre Familie oder eine andere familiäre Umgebung vorzubereiten und ihre Selbstständigkeit zu

fördern. Junge Erwachsene und unbegleitete ausländische Minderjährige können ebenfalls in betreuten Wohnformen untergebracht werden, wenn dies ihrem Bedarf entspricht. Der Vorrang der Jugendhilfe vor anderen Sozialleistungen muss hierbei geprüft werden. Außerdem kann das Jugendgerichtsgesetz (JGG) im Rahmen von Jugendstraßverfahren für erzieherische Maßnahmen, einschließlich der Unterbringung in betreuten Wohnformen, in Betracht kommen.

2.6.2 Landesrechtliche Grundlagen

Auf Landesebene bestehen auch in diesem Bereich vielfältige Regelungen durch Gesetze, Verordnungen und Ausführungsvorschriften, die mittel- oder unmittelbare Auswirkungen auf die soziale Organisation als Leistungserbringer und das jeweilige Leistungsangebot haben. Insbesondere das Berliner Gesetz zur Ausführung des Kinder- und Jugendhilfegesetzes, zur Unterstützung von Familien und zur Förderung der Beteiligung und Demokratiebildung junger Menschen und Familien (AG KJHG) sieht weitergehende Vorschriften zur Ausführung des SGB VIII vor. Es regelt den näheren Inhalt und Umfang der Leistungen des SGB VIII sowie die Aufgaben der Kinder- und Jugendhilfe im Land Berlin. Daneben findet das Gesetz zur Förderung der Gesundheit von Kindern und des Kinderschutzes – Berliner Kinderschutzgesetz (KiSchuG) Anwendung für Maßnahmen zum Zwecke der gesunden Entwicklung von Kindern und Jugendlichen und zum Schutz vor Gefährdungen.

Die konkrete Ausgestaltung der Leistung und die soziale Organisation als Leistungsanbieter zu gewährende Vergütung wird in einem Rahmenvertrag gemäß §§ 78a ff. SGB VIII geregelt. Der Berliner Rahmenvertrag für Hilfen in Einrichtungen und durch Dienste der Kinder- und Jugendhilfe (BRVJug) bietet die Grundlage für mit dem Leistungsträger abzuschließende individuelle Vereinbarungen der Wohlfahrtsorganisationen. Das beinhaltet auch Angebote des Betreuten Wohnens für Kinder- und Jugendliche.

2.7 Besonderheiten im Leistungsbereich Hilfen für Menschen in sozialen Notlagen

Im Rahmen betreuter Wohnangebote für Menschen in sozialen Notlagen werden die Leistungen individuellen Bedarfen entsprechend erbracht. Aufgrund der Vielfalt der Erfordernisse kommen unterschiedliche Rechtsgrundlagen in Betracht.

2.7.1 Bundesrechtliche Grundlagen

Die Ansprüche auf Unterstützung von Menschen in sozialen Notlagen leiten sich hauptsächlich aus den §§ 67 ff. SGB XII ab. In Bezug auf die Kosten der Unterbringung sind zusätzlich auch Ansprüche nach den §§ 20 ff. SGB II und §§ 35 ff., 41 ff. SGB XII relevant. Personen mit sozialen Problemen haben ein Recht auf Hilfe gemäß §§ 67 ff. SGB XII, um diese Schwierigkeiten zu überwinden, wenn sie dazu allein nicht in der Lage sind. Solche besonderen Lebensverhältnisse sind gegeben, wenn jemand zum Beispiel in den Bereichen Wohnraum, Arbeit oder soziale Beziehungen erhebliche Defizite hat. Eine Leistungsberechtigung besteht, wenn diese besondere Lebenssituation sich so auswirkt, dass die Person Schwierigkeiten hat, ihr Leben zu organisieren und zu gestalten. Laut § 68 SGB XII haben Berechtigte Anspruch auf eine bedarfsgerechte Unterstützung, die darauf abzielt, ihre Schwierigkeiten zu vermeiden, zu beseitigen, zu mildern oder eine Verschlechterung zu verhindern. Die Details zu den persönlichen Voraussetzungen und zum Umfang der Maßnahmen werden durch eine Verordnung spezifiziert, die auf Grundlage des § 69 SGB XII erlassen wurde (Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten vom 24.01.2001, zuletzt geändert am 27.12.2003 (FNA 2170-1-22)).

Häufig leiden Betroffene unter multiplen Problemlagen wie Wohnungslosigkeit, Pflegebedürftigkeit, psychischen oder Suchterkrankungen (Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V., 7). Dies erfordert eine umfassende Ermittlung des Bedarfs und die Bereitstellung komplexer Leistungen. Andere gesetzliche Leistungen ergänzen die Hauptleistungen nach §§ 67 ff. SGB XII, wenn diese den Hilfebedarf allein nicht vollständig und adäquat abdecken. Die sogenannte Nachrangigkeit des SGB XII (erst müssen andere Leistungsmöglichkeiten abgeklärt werden, bevor die Sozialhilfe einspringt) muss dabei beachtet werden, da sie oft missverstanden und fälschlicherweise als Grund zur Ablehnung der Leistung nach § 67 SGB XII genutzt werden.

Abgrenzungsfragen zu den Leistungen nach §§ 67 ff. SGB XII können sich auch im Verhältnis zu Leistungen nach dem SGB VIII ergeben. Darum muss oftmals im Einzelfall für den Jugendlichen geprüft werden, ob der grundsätzliche Vorrang des SGB VIII greift (Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V., 9 f.). Eine vorrangige Leistung nach dem SGB VIII kommt nur in Betracht, wenn sie den Bedarf des Betroffenen vollständig deckt; andernfalls erfolgt die Leistungserbringung gemäß §§ 67 ff. SGB XII.

2.7.2 Landesrechtliche Grundlagen

Die Bedingungen für die Leistungsausgestaltung, Vergütung und Qualitätssicherung in Bezug auf Sozialhilfe werden im Berliner Rahmenvertrag Soziales gemäß § 80 SGB XII (BRVSoz) festgelegt. Dieser Rahmenvertrag bildet auch die Grundlage für individuelle Vereinbarungen zwischen sozialen Organisationen und dem Leistungsträger gemäß §§ 75 ff. SGB XII. Weitere Details bilden die Rechtsgrundlagen auf Bundes- und Landesebene im Zusammenhang der Hilfen für Menschen mit Behinderungen (Siehe Kapitel 2.4) und der Hilfen für Menschen mit psychischen Erkrankungen (Siehe Kapitel 2.5).

3. Trägerwohnungen im Kontext der vorliegen Studie in Berlin

3.1 Begriffserklärung

Trägerwohnungen im Kontext der vorliegenden Studie sind Wohnungen, die von sozialen Organisationen bereitgestellt und verwaltet werden, wo Menschen leben, die hilfs- und schutzbedürftig sind, wo Wohnen zum einen mit Betreuungsleistungen verknüpft wird (Lutz 2024) und zum anderen meist auf die Dauer der Unterstützungsleistung begrenzt ist. Das Betreute Wohnen ermöglicht es Menschen mit sozialen Schwierigkeiten, mit Unterstützungsbedarf oder mit körperlichen Behinderungen, geistigen, kognitiven und psychischen Beeinträchtigungen in angemessenen Wohnräumen ein weitestgehend selbstbestimmtes Leben zu führen. In Trägerwohnungen findet Betreutes Wohnen statt.

3.2 Formen des Betreuten Wohnens

Das Betreute Wohnen umfasst verschiedene Formen des Betreuten Wohnens, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Zielgruppen zugeschnitten sind. Die vorliegende schriftliche Befragung der sozialen Organisationen im Leistungsfeld der Jugendhilfe, der Eingliederungshilfe, der sozialen Psychiatrie und der Wohnungsnotfallhilfe konzentriert sich auf die folgenden in Berlin üblichen betreuten Wohnformen:

- Ambulant betreutes Einzelwohnen
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Verbundwohnen
- Besondere Wohnformen
- Sonderform Wohnheim
- Betreutes Jugendwohnen

All diese Formen bieten individuelle Unterstützung und fördern die Selbstständigkeit der Betroffenen und deren Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die Hilfen sind je nach Leistungstyp und Rechtskreis unterschiedlich in Frequenz, Dauer sowie der Art und Weise ausgestaltet. Die rechtlichen Grundlagen finden sich in den SGB VIII, IX und XII. Die genaueren Beschreibungen der Leistungen werden in Rahmenverträgen zwischen der jeweils zuständigen Senatsverwaltung des Landes Berlin und der LIGA Berlin (ein Zusammenschluss der

Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege in Berlin), verhandelt. Die Kosten der Unterkunft werden bei den ambulant betreuten Wohnformen für Erwachsene nicht über die Leistungsentgelte finanziert, sondern in der überwiegenden Mehrheit der Fälle im Rahmen der individuellen Transferleistungen (siehe Kapitel 2.4.1) oder in seltenen Fällen durch die zu betreuenden Personen selbst übernommen. Nachfolgend sollen die in Berlin anzutreffenden Wohnformen kurz erläutert werden.

Das *ambulant betreute Einzelwohnen* ist für Menschen gedacht, die selbstständig in einer kleinen Wohnung oder einem Apartment leben wollen und sich selbst versorgen können, aber dennoch zeitweise Hilfe benötigen. Die individuelle Unterstützung ist je nach Leistungstyp und Rechtskreis (SGB VIII, IX, XII) unterschiedlich in Bezug auf Frequenz, Dauer und Form. Das ambulant betreute Einzelwohnen ist auch in einer eigenen, mietvertraglich abgesicherten Wohnung möglich.

In *ambulant betreuten Wohngemeinschaften* leben mehrere leistungsberechtigte Menschen in einer größeren Wohnung gemeinsam. Jede Person besitzt ein eigenes Zimmer, die Gemeinschaftsbereiche werden zusammen genutzt. In Wohngemeinschaften beschränkt sich die Tagesbetreuung häufig auf einige Stunden. Die Bewohnenden gehen tagsüber einer Arbeit, Ausbildung oder Beschäftigung nach und sind in der Lage, ihren Alltag zeitweise auch ohne Betreuung zu gestalten. In den meisten Wohngemeinschaften können sie sich zu gewissen Zeiten an das Betreuungspersonal wenden. Eine Nachtwache (persönliche Anwesenheit des Betreuungspersonal die ganze Nacht) oder Nachbereitschaft (Rufbereitschaft des Betreuungspersonals) wird in der Regel nicht angeboten. Ausnahmen bilden die sogenannten therapeutischen Wohngemeinschaften mit intensiverer Betreuung der Bewohnenden.

Im Falle von *Verbundwohnen* leben Menschen mit Beeinträchtigungen in ihren Bedürfnissen angepassten Wohnformen unter einem Dach oder in unmittelbarer Nähe. Die individuelle Unterstützung kann sowohl in Wohngemeinschaften als auch im Einzelwohnen erfolgen. Durch die räumliche Nähe zueinander sollen nachbarschaftliche Beziehungen und Synergien entstehen, die es auch Menschen mit höherem Unterstützungsbedarf ermöglichen, Leistungen des ambulant betreuten Einzelwohnens in Anspruch zu nehmen (LebensWerkGemeinschaft gGmbH). Der Anschluss an andere Begleitungsangebote und der fachliche und soziale Kontext im Verbundwohnen „unter Wahrung der erforderlichen Betreuungs- und Beziehungskonstanz“ geben die notwendige

Sicherheit für diesen Schritt in die Selbstständigkeit (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2015).

„Besondere Wohnformen der Eingliederungshilfe sind [...] Wohnformen, bei denen mindestens zehn erwachsene Bewohnende zusammenleben und sich ein Leistungsanbieter gegen Entgelt in einem Vertrag verpflichtet, volljährigen Menschen mit Behinderungen persönlichen Raum zum Wohnen und zusätzliche Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken zu überlassen und Pflege- und Betreuungsleistungen vorzuhalten, anzubieten oder zu erbringen“ (Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin). In diesen Besonderen Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigungen ist Hilfe durch das Betreuungspersonal zu jeder Zeit verfügbar (Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin o. J.).

Sonderform Wohnheim: Unter einem Wohnheim versteht man eine stationäre Wohnform für Erwachsene mit Behinderungen, die rund um die Uhr Betreuung und Unterstützung benötigen. Hier leben im Regelfall bis zu vierzig Menschen in einzelnen Wohngruppen mit acht Wohnplätzen. Die Bewohnenden können entweder tagsüber einer Arbeit oder Beschäftigung (zum Beispiel in einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung) nachgehen oder sind auf eine sonstige Tagesstruktur, wie Förderangebote, Betreuungsangebote u.v.m. angewiesen (Senatsverwaltung ASGIVA Berlin o. J.).

In Berlin stehen aufgrund der Umsetzung des BTHG im Bereich Wohnen wie bereits angedeutet derzeit Veränderungen an. Die stationäre Wohnform wird durch betreute Wohnformen abgelöst. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Fragebogens Anfang 2023 war diese Veränderung noch nicht vollumfänglich vollzogen, sodass wir uns entschieden, gleichwohl Daten zur Wohnheimsituation zu erheben.

Das *Betreute Jugendwohnen* wird im Rahmen der Hilfen zur Erziehung des SGB VIII gewährt und richtet sich an Jugendliche im sogenannten Verselbstständigungsprozess, die zuvor in einer stationären Jugendhilfeeinrichtung gewohnt haben. Die Jugendlichen benötigen keine Rund-um-die-Uhr-Betreuung mehr, sie erhalten nunmehr Unterstützung bei der Strukturierung ihres Tagesablaufs, eine intensive Begleitung in schulischen Belangen und erfahren Hilfe bei familiären Konflikten. Betreutes Jugendwohnen gibt es in Form von Wohngemeinschaften und Einzelwohnen (Jugendwohnen im Kiez).

4. Bisherige empirische Erkenntnisse

Durch den regen Austausch mit den Mitgliedsorganisationen wird dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Berlin stetig die aktuelle Lage hinsichtlich Trägerwohnraums gespiegelt und welche Forderungen daraus an die politischen Verantwortlichen resultieren. In dem Zusammenhang werden seit 2017 empirische Daten gesammelt. Daneben führte das Bezirksamt Berlin-Mitte 2022 ebenfalls eine Onlinebefragung zum Thema Trägerwohnraum durch, welche jedoch nur Trägerwohnungen im Bezirk Mitte miteinbezog. Im Folgenden sollen diese vergangenen Befragungen und deren Ergebnisse kurz zusammengefasst werden.

4.1 Ergebnisse der Befragung zur „Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Landesverband Berlin e.V.“ im Jahr 2017

Der Paritätische Berlin e. V. führte 2017 zusammen mit der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH eine schriftliche Befragung über die Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. durch, um die Situation der Wohnraumversorgung sowie die künftigen Bedarfe der sozialen Organisationen quantitativ zu erfassen (Vollmer 2017). Auslöser waren die zunehmend angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die immer häufiger auftretenden Kündigungen von Mietverträgen von sozialen Organisationen. Neben der Erfassung der aktuellen Wohnraumsituation von Klient:innen sollten Probleme erfasst und die Wohnraumbedarfe ermittelt werden. Angesprochen wurden die Mitgliedsorganisationen, die ambulant betreute Wohnformen für Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen bzw. kognitiven Einschränkungen, Menschen mit seelischen Behinderungen (einschließlich Suchtkranker) und in sozialen Notlagen anboten. Sechzig Mitgliedsorganisationen nahmen an der Befragung teil (Vollmer 2017, 5).

Die Ergebnisse zeigten, dass die Organisationen große Schwierigkeiten hatten, ihrem Versorgungsauftrag nachzukommen. Zudem verfügten sie nur über wenig Wohnraum im Eigentum, sondern mieteten hauptsächlich Wohnungen von privaten Wohnungseigentümern an (71 %). 95 % der Befragten gaben einen zusätzlichen Bedarf an neuem Wohnraum an. Der größte Bedarf bestand in den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Alle befragten Organisationen beurteilten jedoch die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung entweder als

schlecht oder sehr schlecht. Als künftiges Modell der Wohnraumnutzung bevorzugten sie die Integration in ein bestehendes Neubauprojekt. Bessere Beratung wünschten sie sich in Rechts- und finanziellen Fragen.

Bereits zu dieser Zeit waren die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und die Gefahr, dass soziale Organisationen ihre vorhandenen Trägerwohnungen verlieren könnten, deutlich geworden. Im Anschluss an die Veröffentlichung der Umfrageergebnisse wurde die Agentur Inklusiv Wohnen geschaffen, die als Beratungs- und Unterstützungsstelle für die Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. dient (Vollmer 2017, 25).

4.2 Ergebnisse der Befragung „Trägerwohnraum im psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung Berlin Mitte“ im Jahr 2022

Im Rahmen einer eigens gebildeten Unterarbeitsgruppe „Wohnen der Psychosozialen Arbeitsgemeinschaftsfachgruppe Erwachsene mit psychischen Beeinträchtigungen“ wurde in Zusammenarbeit mit der Psychiatriekoordination und Gesundheitsberichterstattung der Organisationseinheiten Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination des öffentlichen Gesundheitsdienstes (OE QPK) des Bezirksamts Mitte von Berlin 2022 eine Onlineumfrage zur psychosozialen Pflichtversorgung im Bezirk Mitte durchgeführt. Die Untersuchung zielte darauf ab, durch eine verbesserte Datenerfassung und einen interdisziplinären Dialog die Lebenssituation von Menschen in Trägerwohnraum zu verbessern und den Zugang zum Mietwohnmarkt zu erweitern. Die Erhebung wurde mit 18 Leistungsanbietern durchgeführt und lieferte Informationen über die Träger und deren Klient:innen sowie über den Aufwand, die Erfahrungen und Strategien bei der Versorgung mit Trägerwohnraum im Bezirk Berlin-Mitte (Bezirksamt Mitte 2022, 1 ff.) – mit folgenden Resultaten (Bezirksamt Mitte 2022, 5–25): Laut den Befragten ist Trägerwohnraum eine essenzielle Ressource für die Bereitstellung von Teilhabeleistungen für Menschen mit seelischen Behinderungen. Seit 2014 war es ihnen nur noch selten gelungen, neue Wohnungen zu akquirieren, 2021 verzeichneten sie gar einen Rückgang. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Gegenden des Bezirks mit sozioökonomisch schlechter ausgestatteten Menschen, wobei gemeinschaftlich genutzte Trägerwohnungen in größerem Umfang über den Bezirk verteilt sind. Da die Klient:innen zunehmend länger in den Trägerwohnungen bleiben, führte dies dazu, dass der Zugang für neue Teilhabeberechtigte erschwert wurde; eine Fluktuationsreserve (also eine tatsächliche Leerstandsreserve an

Wohnungen) sei jedoch nicht vorhanden. Zudem fehlten regulierte Zugänge zu Wohnungen für Menschen mit seelischen Behinderungen.

Die Träger gaben an, durchschnittlich sechs Stunden pro Woche für die Verwaltung und Instandhaltung der Wohnungen aufzuwenden und sich vorwiegend auf die Pflege des Bestands, anstatt auf die Gewinnung neuer Wohnungen zu konzentrieren. Für die erfolgreiche Akquise von Trägerwohnraum erwiesen sich folgende Faktoren als bedeutsam: Kontakte, Netzwerke, Planung, Fachexpertise, politische Einbindung und Lobbyarbeit. Als wesentliche Barrieren stellten sich heraus: hohe Kosten, ein mangelndes Angebot auf dem Mietwohnmarkt, Konkurrenzdruck, die Stigmatisierung von Klient:innen, rechtliche Bedenken, Unsicherheit bei Vermietern bezüglich der Bewohnenden der Wohnung und dessen Auswirkung auf andere Mieter, fehlende Planungsperspektiven und Personalmangel. Als Fazit lässt sich festhalten, dass eine Entkopplung von Wohnraum und Teilhabeleistungen empfohlen wird, um die Eigenverantwortung der Organisationen zu fördern und den Zugang zum allgemeinen Mietmarkt zu erleichtern.

B Schriftliche Befragung über Betreutes Wohnen in Berlin 2023

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse und der Annahme, dass sich die Lage seit 2017 nicht verbessert, sondern eher verschärft hat, entschied der Paritätische Wohlfahrtsverband LV Berlin, eine Folgebefragung durchzuführen, um weiteren dringlichen Handlungs- und Unterstützungsbedarf herauszuarbeiten und diesen an Politik und Verwaltung zu adressieren (zum vollständigen Fragebogen siehe Anlage 1). Es soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die aktuelle Situation und die nötigen Bedarfe an Trägerwohnraum in den jeweiligen Leistungsfeldern im angespannten Wohnungsmarkt in Berlin fundiert aufzuzeigen und die Forderungen nach Unterstützung bei der Schaffung, Refinanzierung und Erhalt von bezahlbaren Trägerwohnräumen der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. an Politik und Verwaltung zu bekräftigen. Dabei untersucht die vorliegende Studie nicht die Gesamtsituation der Trägerwohnungen, sondern behandelt vornehmlich folgende Fragen: Unter welchen rechtlichen und formalen Rahmenbedingungen findet Trägerwohnen statt? Welche Verhältnisse herrschen in Bezug auf den vorhandenen Wohnraum? Was ist bereits erreicht worden, und was wird weiterhin benötigt? Schließlich kurz und knapp: Die datenbasierten Ergebnisse sollen dabei helfen, öffentlich stärker auf die Wohnraumsituation der Klient:innen sozialer Träger und diesbezügliche Probleme aufmerksam zu machen.

5. Methodisches Vorgehen

5.1 Darstellung des Forschungsgegenstands

Die Erhebung zur Trägerwohnraumsituation und zu den Trägerwohnraumbedarfen der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. im Jahr 2023 baute auf dem Fragebogen aus dem Jahr 2017 auf. Sie verfolgte einen Mixed-Methods-Ansatz in Form einer Onlinebefragung, die überwiegend quantitative und zwei qualitative Fragen umfasste. Die Überarbeitung und Erweiterung des Fragebogens aus dem Jahr 2017 diente dazu, zusätzliche Aspekte von Bedeutung sowie aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen. Mit der Befragung der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. im Arbeitsfeld Betreutes Wohnen wurde das Ziel verfolgt, einen umfassenden Überblick über die Situation und Entwicklungstendenzen in diesem Gebiet zu gewinnen.

Bei der Erstellung des Erhebungsbogens wurde darauf geachtet, dass die Fragen nach verständlichen Kriterien formuliert waren und die Anordnung einen „roten Faden“ aufwies. Die Fragen sollten keinen Interpretationsspielraum zulassen sowie einfach, klar, deutlich und neutral formuliert sein. Zunächst sollte durch allgemeine Fragen ermittelt werden, welchem Arbeitsschwerpunkt die Organisationen ihr Angebot im Bereich des Betreuten Wohnens zuordneten. Dies diente dazu, die Angaben der einzelnen sozialen Bereiche miteinander vergleichen zu können.

Die Fragen waren in drei thematische Bereiche unterteilt. Unter dem Aspekt „Aktuelle Raumsituation Ihrer Klient:innen im Betreuten Wohnen“ sollten Informationen – einschließlich Details zu Mietverhältnissen, zum Bestand in den einzelnen Bezirken, zu Formen des Betreuten Wohnens, zu Wohnungsgrößen, Rechts- und Mietverhältnissen sowie zu den Kosten – erfasst werden. Unter dem Aspekt „Raumbedarf“ konnten die Organisationen frei ihre Gründe für den bestehenden Bedarf, ihren Einschätzungen zukünftiger möglicher Bedarfsdeckung und ihre Forderungen an die politisch Verantwortlichen offen schriftlich aufführen. Diese qualitativoffenen Fragen ließen Raum sowohl für Beschreibungen der Auswirkungen der Energiekrise auf das Trägerwohnraumangebot als auch für Vorschläge zur besseren Unterstützung von sozialen Organisationen durch Politik und Verwaltung.

Der Erhebungsbogen bestand aus Single-Choice-, Multiple-Choice- sowie Bewertungsfragen mit Likert-Skala. Ebenso beinhalteten viele Fragen die Aufforderung, den Bestand an Trägerwohnraum, also die Anzahl an Trägerwohnungen fach-, leistungs- und bezirksbezogen sowie vermietungsrechtlich anzugeben. Um einen möglichen Abbruch der Beantwortung sowie „soziale Erwünschtheit“ (Wolf und Best 2010, 47) zu umgehen, gab es die Möglichkeit „keine Antwort“ anzugeben.

5.2 Untersuchungsmethode

Die vorliegende Untersuchung basiert auf einer schriftlichen Befragung der Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. Ziel ist es, die aktuelle Situation und den Bedarf an Trägerwohnraum im Bereich des Betreuten Wohnens in Berlin zu analysieren. Dabei werden folgende Hypothesen zugrunde gelegt:

- Die allgemein angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirkt sich negativ auf das Trägerwohnraumangebot aus.
- Trägerwohnraum ist, wie bei der Befragung im Jahr 2017 erhoben, nach wie vor in den innerstädtischen Bezirken verortet.
- Seit Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019 hat sich die Situation für das Leistungsfeld Trägerwohnraum maßgeblich verändert.
- Die Mieten für Trägerwohnungen liegen mehrheitlich über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen.

Diese Hypothesen bilden die Basis für die Analyse und dienen dazu, spezifische Fragestellungen zu prüfen und mögliche Handlungsempfehlungen abzuleiten. Durch die Erhebung sollen Erkenntnisse gewonnen werden, die es ermöglichen, die Trägerwohnraumsituation für Menschen mit Unterstützungsbedarf in Berlin genauer zu beschreiben und den dringenden Handlungsbedarf zu unterstreichen.

Die Entscheidung zur schriftlichen Befragung mittels eines Erhebungsbogens wurde maßgeblich durch die Vorteile der individuellen Auskunft getroffen. So besaß jede Organisation den Spielraum, einen guten Zeitpunkt für die Beantwortung wählen zu können. Außerdem wurde durch die Abwesenheit einer interviewenden Person vermieden, sozial erwünschte Antworten zu erhalten. Zur Unterstützung bei Verständnisproblemen wurde eine Kontaktperson (via E-Mail oder Telefon) angegeben. Die Hürde nachzufragen ist gleichwohl höher bei einer schriftlichen oder telefonischen Kontaktaufnahme als direkt bei der interviewenden Person (Wolf und Best 2010, 49).

Unter Berücksichtigung des erkenntnisgewinnenden Vorhabens entschieden wir uns für eine überwiegend quantitative und explorative Forschungsmethode. Hierbei sollte die Subjektivität der Forschenden möglichst ausgeschaltet (Baur und Blasius 2014, 46) und grundlegende Regelmäßigkeiten (Lederer 2020, 1) aufgezeigt werden. Zusätzlich konnten anhand dieses Forschungsdesigns bestimmte Ergebnisse der aktuellen Befragung mit den Ergebnissen der Befragung aus dem Jahr 2017 verglichen werden.

Nach der Entwicklung des Fragebogens wurde ein erster Entwurf zunächst von fünf Personen getestet, sodass einige Gütekriterien quantitativer Forschung überprüft und das Feedback eingearbeitet werden konnte: Um die Durchführungsobjektivität zu gewährleisten, wurden kontrollierte Durchführungsbedingungen erzeugt, und zwar in erster Linie durch den standardisier-

ten Fragebogen (Baur und Blasius 2014, 426) und die einheitliche Gestaltung des Befragungstools LimeSurvey. Allen Teilnehmenden lag somit dasselbe Layout vor. Die Auswertungsobjektivität – die intersubjektive Nachvollziehbarkeit der Analysen (Baur und Blasius 2014, 427) – war durch die Verarbeitung in LimeSurvey, SPSS und Excel gegeben, welche eine dokumentarische Datenaufbereitung ermöglichten. Außerdem wurde durch das Vier-Augen-Prinzip bei der Kontrolle der Daten die Nachvollziehbarkeit geprüft. Die Interpretationsobjektivität (Baur und Blasius 2014, 426) war schwieriger herzustellen, da alle Beteiligten an der Auswertung und Interpretation einen eigenen Fokus und individuelle Vorerfahrungen mitbrachten. Eine vollständige Interpretationsobjektivität ist nicht möglich. Die Validität kann durch systematische Messfehler (Verzerrungen), die z. B. durch soziale Erwünschtheit beeinflusst werden, beeinträchtigt werden. Bei der vorliegenden Befragung wurde diese Problematik durch die Anonymisierung und das Onlineformat beseitigt. Zwar könnte den befragten Organisationen unterstellt werden, die Situation negativer darzustellen, als sie ist, um eher Aufmerksamkeit und somit Unterstützung von den politisch Verantwortlichen zu erhalten. Es ist jedoch von einer sehr geringen Verzerrung auszugehen (Wolf und Best 2010, 250).

Die Zuverlässigkeit einer Messung definiert das Ausmaß, in dem wiederholte Messungen eines Einstellungsobjekts zu gleichen Werten führen (Baur und Blasius 2014, 427). In unserer Befragung wurde erforscht, wie viele Trägerwohnungen die einzelnen Mitgliedsorganisationen bereitstellen. Zuerst wurde nach der Gesamtzahl der Wohnungen gefragt und anschließend danach, wie viele Trägerwohnungen die Organisationen in den verschiedenen Stadtbezirken besaßen. Zudem wurde die Anzahl der Trägerwohnungen je nach Form des Betreuten Wohnens, Rechts- und Mietverhältnis ermittelt. Durch den Vergleich der gesammelten Daten konnten die Angaben auf ihre Reliabilität hin überprüft werden (Paralleltestmethode; Baur und Blasius 2014, 428). Dabei zeigte sich, dass die Summen zwar leicht variierten, aber dennoch eng beieinanderlagen. Weitere Reliabilitätskontrollen wurden nicht durchgeführt.

Nach der Anpassung des Fragebogens aufgrund der Pretests fand die Erhebung in Form einer Onlinebefragung mit LimeSurvey statt. Als Stichprobe waren sämtliche Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. definiert, die Betreutes Wohnen anboten und in der Eingliederungshilfe, einschließlich Suchthilfe und sozialer Psychiatrie, der Jugend- und Wohnungslosenhilfe tätig waren. Hierfür wurden alle Mitgliedsorganisationen per E-Mail durch das jeweilige Fachreferat angeschrieben. Nach einer kurzen Einführung in das

Thema wurde die Bedeutung der Teilnahme betont und der Link zur Onlinebefragung bereitgestellt.

Während der Beantwortung des Fragebogens wurden die Teilnehmenden beständig daran erinnert, zu jedem Punkt Auskünfte zu erteilen, jedoch konnten sie auch ohne Beantwortung einer Frage zur nächsten Frage gelangen. Ziel war es, so viele Organisationen wie möglich dazu zu bewegen, alle Frage zu beantworten, aber Antworten nicht obligatorisch zu machen, um damit das Risiko eines Abbruchs zu minimieren. Für technische oder inhaltliche Probleme waren zwei Mitarbeiterinnen des Paritätischen Berlin e. V. als Kontaktpersonen angegeben. Die Bruttostichprobe beinhaltete 365 Organisationen, welche um 149 Organisationen bereinigt wurden. Diese befanden sich in dem verwendeten E-Mail-Verteiler, verfügten jedoch über kein Trägerwohnraumangebot. Nach der Bereinigung ergab sich eine Nettostichprobe von 216 Organisationen. Geplant war eine Beantwortungsdauer von ca. vier Wochen im Zeitraum vom 25. September 2023 bis zum 23. Oktober 2023. Aufgrund einer geringen Rücklaufquote wurde die Befragung um zwei Monate verlängert und die Mitgliedsorganisationen mehrfach an die Erhebung erinnert.

5.3 Datenauswertung der Online-Befragung

Die empirischen Daten werden mittels deskriptiver Analyse zu aufschlussreichen Kennzahlen zusammengefasst. Wichtige Kenngrößen sind hierbei überwiegend Summen, arithmetische Mittel, Relationen, Maximal- und Modalwerte. Für die Analyse wurden das LimeSurvey-Tool und das von IBM vertriebene Programm Statistical Package für Social Science (SPSS, Version 29.0.2.0 (20)) genutzt. Nach dem Exportieren der Daten aus LimeSurvey in SPSS wurden die Variablen einheitlich codiert. Von weiteren statistischen Analysen wurde abgesehen, da das Ziel der Befragung in einer deskriptiven Darstellung der Daten bestand. SPSS ermöglicht es, die Ergebnisse nach Fällen auszuwählen, sodass Häufigkeiten und deskriptive Statistiken je nach Gruppierung untersucht und Kreuztabellen erstellt werden können. Zur Darstellung der Ergebnisse wurden tabellarische und grafische Darstellungen eingesetzt.

6. Ergebnisse

Für die Datenanalyse wurden ausschließlich vollständig ausgefüllte Fragebögen herangezogen. Insgesamt waren 89 Fragebögen vollständig beantwortet worden. Das entsprach einer Rücklaufquote von 41,2 %. Die Analyse erfolgte differenziert nach einzelnen Fragestellungen. Neben den Gesamtergebnissen wurden auch Unterschiede zwischen den Arbeitsschwerpunkten der Sozialen Arbeit (inhaltliche Arbeitsschwerpunkte) sowie den Komplexträgern herausgestellt.

Zunächst wurden die Organisationen nach ihren inhaltlichen Arbeitsschwerpunkten befragt. 31,25 % (35 Nennungen) gaben an, Unterstützung für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen anzubieten, dicht gefolgt von Angeboten in der Jugendhilfe (28,57 % bzw. 32 Nennungen) und Hilfen für Menschen mit Behinderungen (22,32 % bzw. 25 Nennungen). Weitere Bereiche umfassten zu 15,18 % die Wohnungslosenhilfe (17 Nennungen) und die Rubrik „Sonstiges“, bei der die Altenhilfe sowie Angebote für suchtkranke Menschen und Geflüchtete genannt wurden. Die Möglichkeit, mehrere Arbeitsschwerpunkte zu nennen, wurde ebenfalls von den Organisationen genutzt.

Für die Auswertung der einzelnen Arbeitsschwerpunkte der Sozialen Arbeit wurde eine Kategorisierung der Organisationen nach ihrem Angebot an Trägerwohnraum vorgenommen (siehe Tabelle 1). Hierbei wurde zwischen den einzelnen Fachbereichen und Komplexträgern unterschieden: Komplexträger sind demnach die Organisationen, die bei der Frage, in welchem Fachbereich sie Trägerwohnraum anbieten, mehrere Bereiche nannten.

Die erste Kategorie umfasst alle Organisationen, die Trägerwohnraum nur im Bereich der Hilfen für Menschen mit körperlichen Behinderungen und geistig, kognitiven Beeinträchtigungen anbieten (17 %). Die zweite Kategorie beinhaltet die Organisationen mit Trägerwohnraum im Bereich der Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen, inklusive Suchterkrankungen (20 %). Die dritte Kategorie schließt diejenigen mit Trägerwohnraum in der Wohnungslosenhilfe ein (13 %) und die vierte Kategorie die im Bereich der Jugendhilfe (26 %). Die fünfte Kategorie bilden die Komplexträger (22 %), die in mehr als einem Arbeitsschwerpunkt Trägerwohnungen besaßen. Eine Organisation gab an, dass sie nur im Bereich „Sonstiges“ über Trägerwohnraum verfüge (Hilfe für Geflüchtete). Da es sich hierbei lediglich um eine Organisation handelte, wird diese Kategorie in der Analyse ausgeklammert. Die

anderen beiden Organisationen, die die Option „Sonstiges“ wählten, waren für mehrere Arbeitsschwerpunkte zuständig und werden somit den Komplexträgern zugeordnet. Tabelle 1 zeigt die Anzahl der Organisationen nach Kategorie und das Verhältnis der Organisationsanzahl.

	Anzahl	Anteil an der Gesamtanzahl in %
Hilfen für Menschen mit Behinderung	15	16,85
Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen	18	20,22
Wohnungslosenhilfe	12	13,48
Jugendhilfe	23	25,84
Sonstiges (Altenhilfe, Sucht, Geflüchtete)	1	1,12
Komplexträger	20	22,47
SUMME Organisationen	89	100

Tabelle 1: Anzahl der Organisationen nach Arbeitsschwerpunkten

Quelle: Eigene Darstellung

Der erste Fragenkomplex betraf die aktuelle Raumsituation der Klient:innen im Betreuten Wohnen. Der zweite Fragenkomplex untersuchte den Bedarf an rechtlichen und räumlichen Veränderungen von Trägerwohnungen. Der Fragebogen beinhaltete zudem auch zwei offene Fragen, um die Auswirkungen der Energiekrise zu erfassen sowie Handlungsempfehlungen und Unterstützungsvorschläge für die Argumentation mit politisch Verantwortlichen zu erhalten.

Die nachfolgende Gliederung der Auswertungspunkte basieren auf der Logik des Fragebogens. Wir beginnen mit dem Fragenkomplex zur aktuellen Raumsituation, zum Trägerwohnraumbedarf und offene Fragen zu Belastungen und Herausforderungen sowie Forderungen an die Politik.

6.1 Aktuelle Raumsituation der Klient:innen im Betreuten Wohnen

1. „Nutzen die Leistungsberechtigten ausschließlich Trägerwohnungen zu Wohnzwecken oder gibt es auch direkte Mietverhältnisse zwischen Leistungsberechtigten und Wohnungs Vermieter:innen?“

„Nehmen die Leistungsberechtigten bei direkten Mietverhältnissen, Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf“ in Anspruch?“

42 % der Organisationen gaben an, dass die Leistungsberechtigten ausschließlich Trägerwohnraum nutzten, wohingegen 58 % antworteten, dass diese sowohl in Trägerwohnungen lebten als auch direkte Mietverhältnisse (über Individualmietverträge mit Privateigentümern) eingingen. Von Organisationen, in denen Leistungsberechtigte auch direkte Mietverhältnisse hatten, sagten wiederum 78,85 %, dass diese „Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf“ in Anspruch nähmen.



Abbildung 1: Trägerwohnungen zu Wohnzwecken oder direkte Mietverhältnisse

Quelle: Eigene Darstellung

Bei der Unterteilung der Ergebnisse in Arbeitsschwerpunkte ist zu erkennen, dass in Bezug auf Hilfen für Menschen mit Behinderung 73 %, bei den Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen 89 %, bei der Wohnungsnotfallhilfe 42 %, bei der Jugendhilfe 35 % und bei den Komplexträgern 60 % angaben, dass die Leistungsberechtigten Trägerwohnungen und direkte Mietverhältnisse nutzten (siehe Abbildung 1). Hier zeigt sich, dass in der Jugend- und in der Wohnungsnotfallhilfe im Verhältnis mehr Leistungsberechtigte ausschließlich in Trägerwohnungen leben anstatt in direkten Mietverhältnissen. Abbildung 1 verdeutlicht die Relationen der einzelnen Kategorien

2. „Wie viele Trägerwohnungen hat Ihre Organisation in Berlin im Bestand?“ „Wie viele Trägerwohnungen sind barrierefrei zugänglich?“

Diese Fragen beantworteten 86 der 89 Organisationen. Dabei reichten die Angaben von 6 bis 703 Wohnungen pro Organisation. Insgesamt verfügten die 86 Organisationen über 4200 Trägerwohnungen in Berlin. Lässt man die Organisation außen vor, die ausschließlich in der Geflüchtetenhilfe tätig war, belief sich der Gesamtbestand auf 4095 Wohnungen.

Die Summe aller Trägerwohnungen, welche barrierefrei zugänglich waren, betrug 1198. Das bedeutet, dass lediglich 28,5 % barrierefrei zugänglich waren (und demnach 71,5 % der Wohnungen nicht). Deutlich wurde zudem, dass manche Organisationen (31) keine barrierefreien Trägerwohnungen besaßen. Das Maximum lag bei 223 barrierefreien Wohnungen pro Organisation. Die Ergebnisse zeigen, dass 54 % der Trägerwohnungen für Menschen mit Behinderungen barrierefrei sind, somit im Vergleich zu den anderen sozialen Organisationen die höchste Prozentzahl an barrierefreien Trägerwohnungen vorweist, wohingegen in der Wohnungslosenhilfe nur 12 % ihrer Trägerwohnungen barrierefrei sind. Auch wenn die Kategorie Hilfen für Menschen mit Behinderungen über die meisten barrierefreien Wohnungen verfügte, ist hervorzuheben, dass auch nur die Hälfte der Wohnungen tatsächlich barrierefrei war. Fünf Organisationen aus dem Bereich der Eingliederungshilfe gaben sogar an, dass ihnen barrierefreie Trägerwohnungen gänzlich fehlten. Es wird deutlich, dass nur sehr wenige barrierefreie Räume vorhanden waren und somit Menschen aus Unterstützungsangeboten ausgeschlossen oder nicht optimal versorgt werden können.

3. „In welchen Bezirken befinden sich wie viele der Trägerwohnungen?“

Um zu erfahren, in welchen Bezirken sich die unterschiedlichen Trägerwohnungen befinden und welche Unterschiede bzw. Entwicklungen es dazu seit der letzten Erhebung gibt, erfolgte diese Abfrage.

Vergleiche der Bezirke:



Abbildung 2: Verteilung der Trägerwohnungen in den Berliner Bezirken

Quelle: Eigene Darstellung

Die Organisationen legten detailliert die Verteilung ihrer Trägerwohnungen in den verschiedenen Berliner Bezirken dar (siehe Abbildung 2), wobei lediglich der Bezirk, jedoch nicht die Postleitzahl erkennbar war. Die Auswertung der Daten ergab: In allen Bezirken waren Trägerwohnungen vorhanden, an der Spitze stand der Bezirk Mitte mit 564 Wohnungen (14 % des Gesamtbestands), dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 506 Wohnungen (13 % aller Trägerwohnungen) und Neukölln mit 485 Wohnungen (12 % des Gesamtbestands). Spandau verfügt über die wenigsten Trägerwohnungen (100 Wohnungen). Insgesamt summierten sich die Trägerwohnungen aller Bezirke in dieser Frage auf 3972. Im Ergebnis wird deutlich, dass mehr Trägerwohnungen in den Berliner Bezirken innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings vorzufinden waren. Abbildung 2 stellt die Verteilung der Trägerwohnungen in den Bezirken in einem Diagramm dar.

Vergleiche der sozialen Hilfebereiche:

Berlin gesamt: 3.972 WE (inklusive Bereich "Sonstiges": 105 WE)

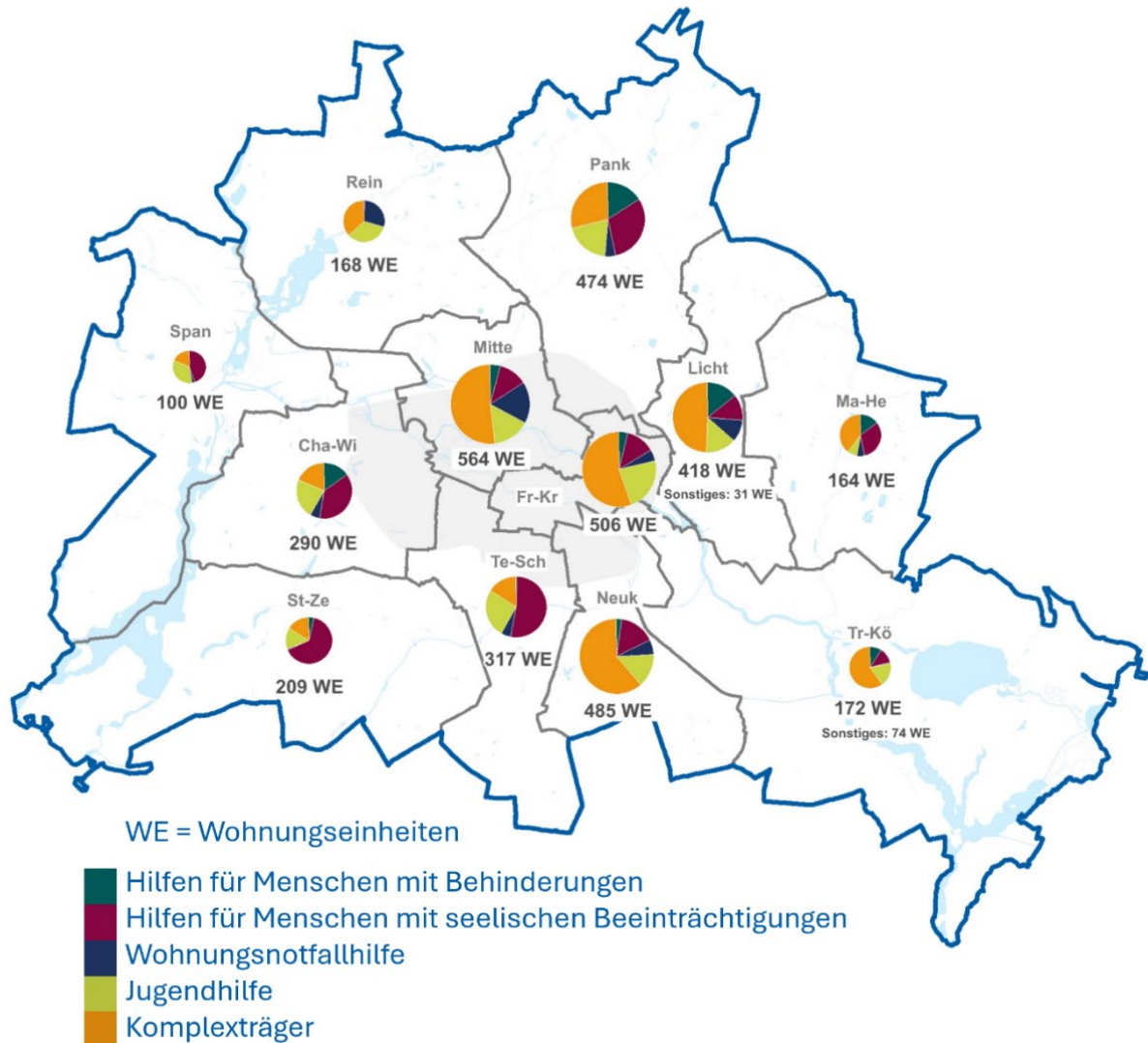


Abbildung 3: Anzahl der Trägerwohnungen in den Berliner Bezirken nach inhaltlichem Arbeitsschwerpunkt

Quelle: Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin bearbeitet | Bearbeitung: STATTAU GmbH / TJ / Legende eigene Darstellung

Die Grafik zeigt eine Karte von Berlin, unterteilt in verschiedene Bezirke. In jedem Bezirk ist ein Kreisdiagramm platziert, in dem das Verhältnis von Trägerwohnungen je nach inhaltlichem Arbeitsschwerpunkt dargestellt ist. Die Größe der einzelnen Kreisdiagramme variiert je nach Anzahl der Trägerwohnungen. Zusätzlich ist die Summe der Trägerwohnungen in jedem Bezirk angegeben.

Aus Abbildung 3 wird deutlich, dass der größte Anteil (27 %) im Bereich Hilfen für Menschen mit Behinderung sich im Bezirk Pankow befand, in Spandau wurden hingegen keine Trägerwohnungen vorgehalten. Auch in Tempelhof-Schöneberg waren nur zwei Trägerwohnungen vorhanden, in Lichtenberg waren 21 % aller Trägerwohnungen im Bereich Hilfen für Menschen mit Behinderungen verortet. Hinsichtlich des Bereichs der Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen lagen die meisten Trägerwohnungen im Bezirk Mitte (18 %), gefolgt von Pankow (15 %) und Steglitz-Zehlendorf (15 %). Im Bezirk Reinickendorf befand sich nur eine Trägerwohnung aus diesem Hilfebereich.

Ansonsten war eine relativ gleichmäßige Verteilung zu beobachten. Für die Wohnungslosenhilfe verteilten sich die Wohnungen folgendermaßen: 31 % im Bezirk Mitte, 16 % in Reinickendorf, 14 % in Lichtenberg (14 %), in Treptow-Köpenick und in Steglitz-Zehlendorf hingegen jeweils nur eine Trägerwohnung. In Bezug auf die Jugendhilfe war die Verteilung der Trägerwohnungen relativ gleichmäßig: Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hatte mit 16 % die meisten Trägerwohnungen, gefolgt von Pankow mit 13 %, in Marzahn-Hellersdorf lagen die wenigsten. Für die Komplexträger ist zu sagen, dass drei Bezirke viele Trägerwohnungen aufwiesen: Neukölln (19 %), Mitte (18 %), Friedrichshain-Kreuzberg (18 %). In Lichtenberg waren 13 % und in Spandau die wenigsten Wohnungen vorhanden.

Abbildung 4 zeigt das Verhältnis an Trägerwohnungen der einzelnen sozialen Fachbereiche zusammengefasst für ganz Berlin. Hier ist es wichtig anzumerken, dass es sich dabei um die Angaben der Trägerwohnungssummen der einzelnen Berliner Bezirke handelt und deshalb die Gesamtzahl an Trägerwohnungen in Berlin von der Summe der Frage 2 abweicht. Die Organisationen nannten in Frage 2 nur ihre Gesamtanzahl für Berlin, bei der Angabe der einzelnen Bereiche entstanden kleine Abweichungen.

Trägerwohnungen in Berlin aufgeteilt in die einzelnen Arbeitsschwerpunkte:

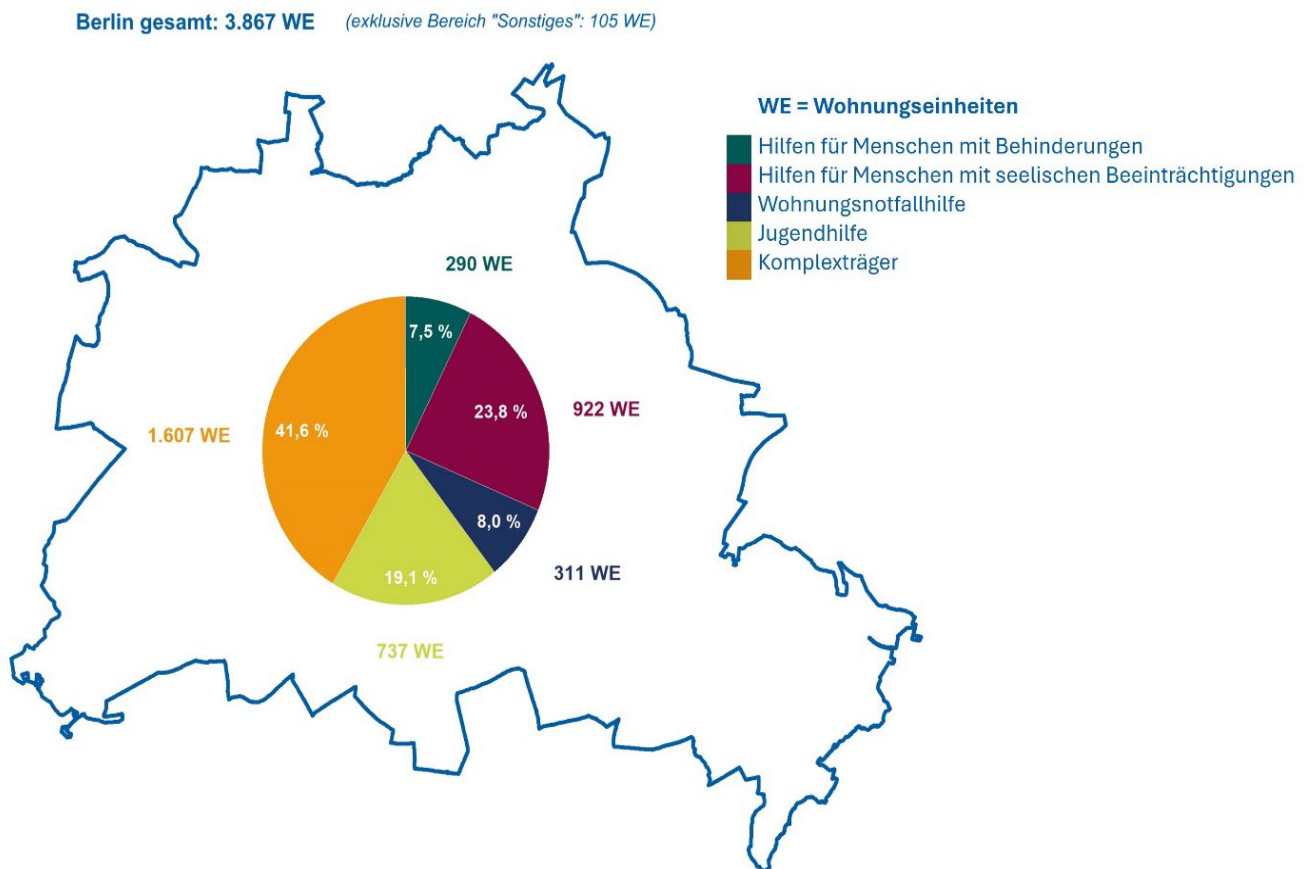


Abbildung 4: Trägerwohnungen in Berlin aufgeteilt in die einzelnen Arbeitsschwerpunkte

Quelle: Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin bearbeitet | Bearbeitung: STATTAU GmbH / TJ / Legende eigene Darstellung

4. „Welche *Betreuten Wohnformen* bietet Ihre Organisation an?“

Insgesamt boten die Organisationen 34 % ihrer Trägerwohnungen in Form von Verbundwohnen an, 30 % im ambulant betreuten Einzelwohnen, 15 % in Form von Betreutem Jugendwohnen, 15 % in ambulant betreuten Wohngemeinschaften, 4 % in Besonderen Wohnformen, 0,5 % in Wohnheimen und 2 % im Bereich „Sonstiges“. Abbildung 5 zeigt die verschiedenen Formen der Betreuung von Leistungsempfängenden im Betreuten Wohnen:

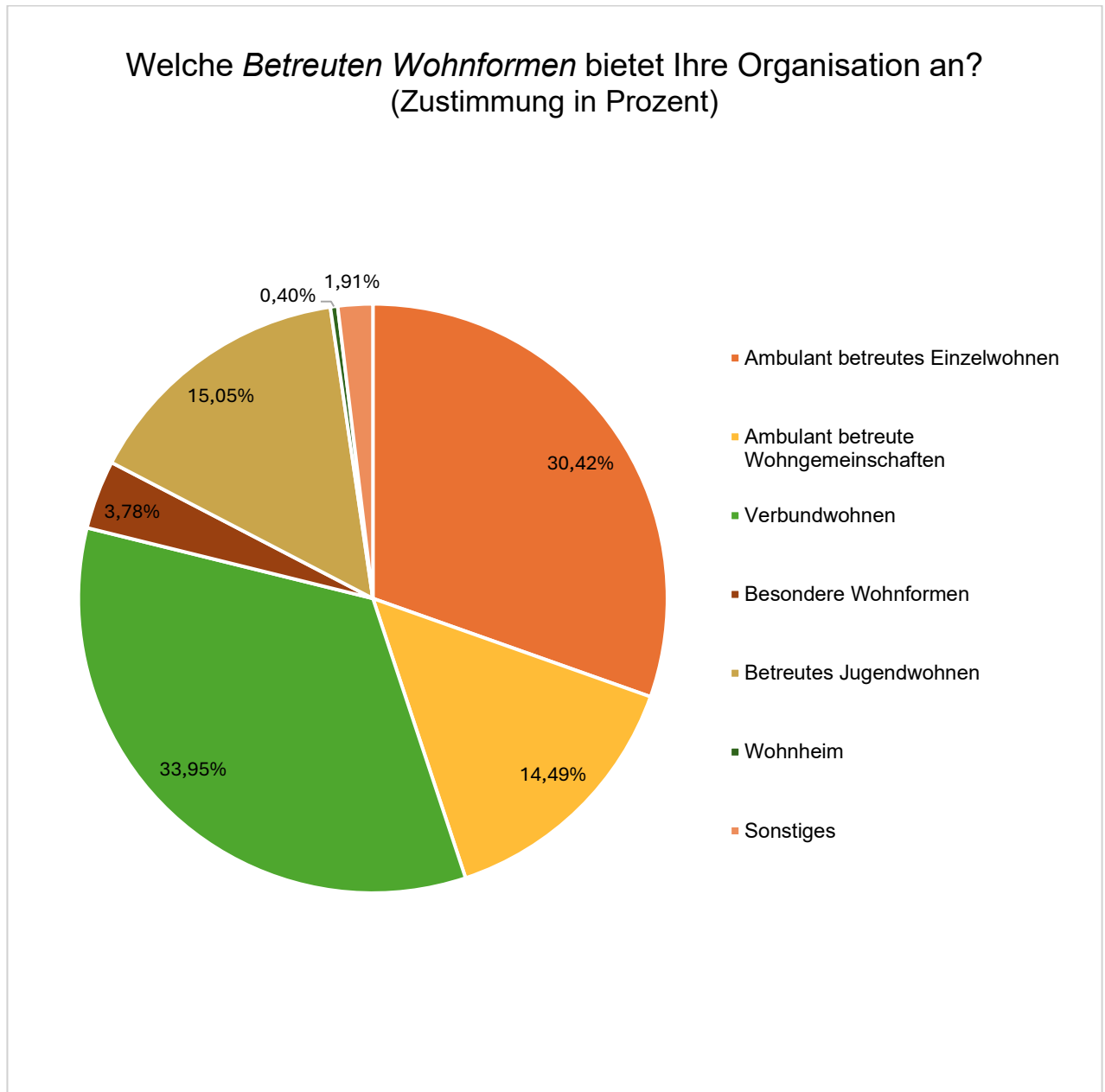


Abbildung 5: Relation der Formen der Betreuung von Klient:innen in Betreuten Wohnformen

Quelle: Eigene Darstellung

Je nach Schwerpunkt wurden unterschiedliche Konzepte des Betreuten Wohnens bevorzugt (siehe Abbildung 6). Im Hinblick auf die Hilfen für Menschen mit Behinderungen dominierten ambulant betreute Wohngemeinschaften mit etwa 39 %. Für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen stand das ambulant betreute Einzelwohnen im Vordergrund und machte 41 % der Trägerwohnungen aus, während dieser Anteil in der Wohnungsnotfallhilfe sogar bei

rund 78 % lag. Im Bereich der Jugendhilfe war das Betreute Jugendwohnen mit etwa 73 % die verbreitetste Wohnform und bei den Komplexträgern das Verbundwohnen (67 %).

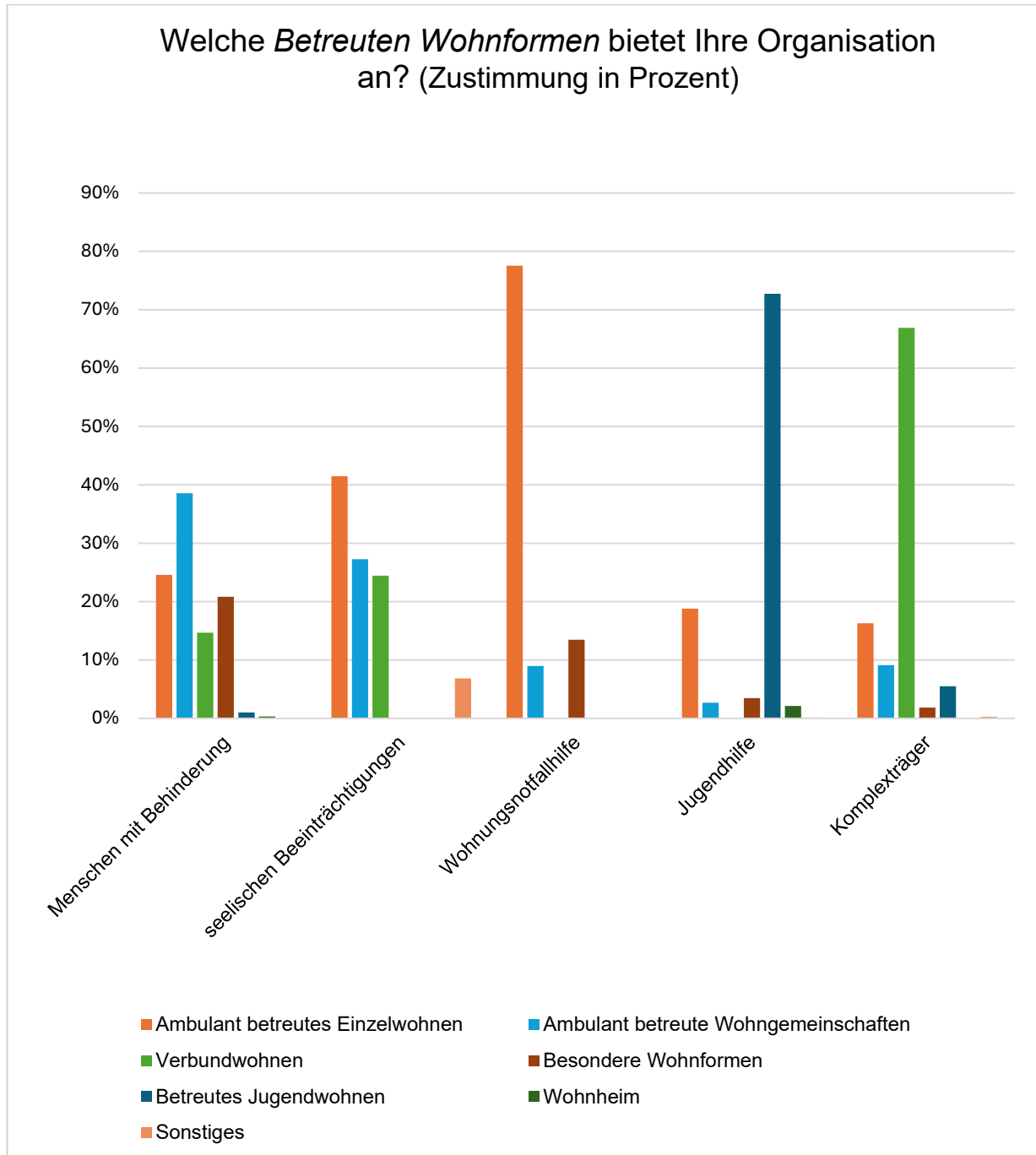


Abbildung 6: Relation der Formen der Betreuung von Klient:innen in Betreuten Wohnformen aufgeteilt nach Arbeitsschwerpunkt

Quelle: Eigene Darstellung

5. „Wie viele Bewohner:innen leben insgesamt in den Angeboten des "Betreuten Wohnens" der Organisation?“

In Hinsicht auf diese Frage gab es eine große Bandbreite (siehe Abbildung 7). 4 % der Organisationen gaben an, dass in ihren Wohnungen weniger als fünf Bewohner:innen lebten, 7 % sprachen von fünf bis zehn Bewohner:innen, 16 % von zehn bis zwanzig und etwa 9 % von zwanzig bis dreißig Personen. Die Mehrheit von 60 % meldete, dass mehr als dreißig Personen in ihren Wohnungen lebten. Lediglich 3 % der Organisationen machten hierzu keine Angabe. Bei einer näheren Betrachtung der verschiedenen Arbeitsschwerpunkte zeigt sich, dass die Verteilung der Bewohner:innenzahlen über die einzelnen Bereiche hinweg ähnlich ist und keine bemerkenswerten Unterschiede aufweist.

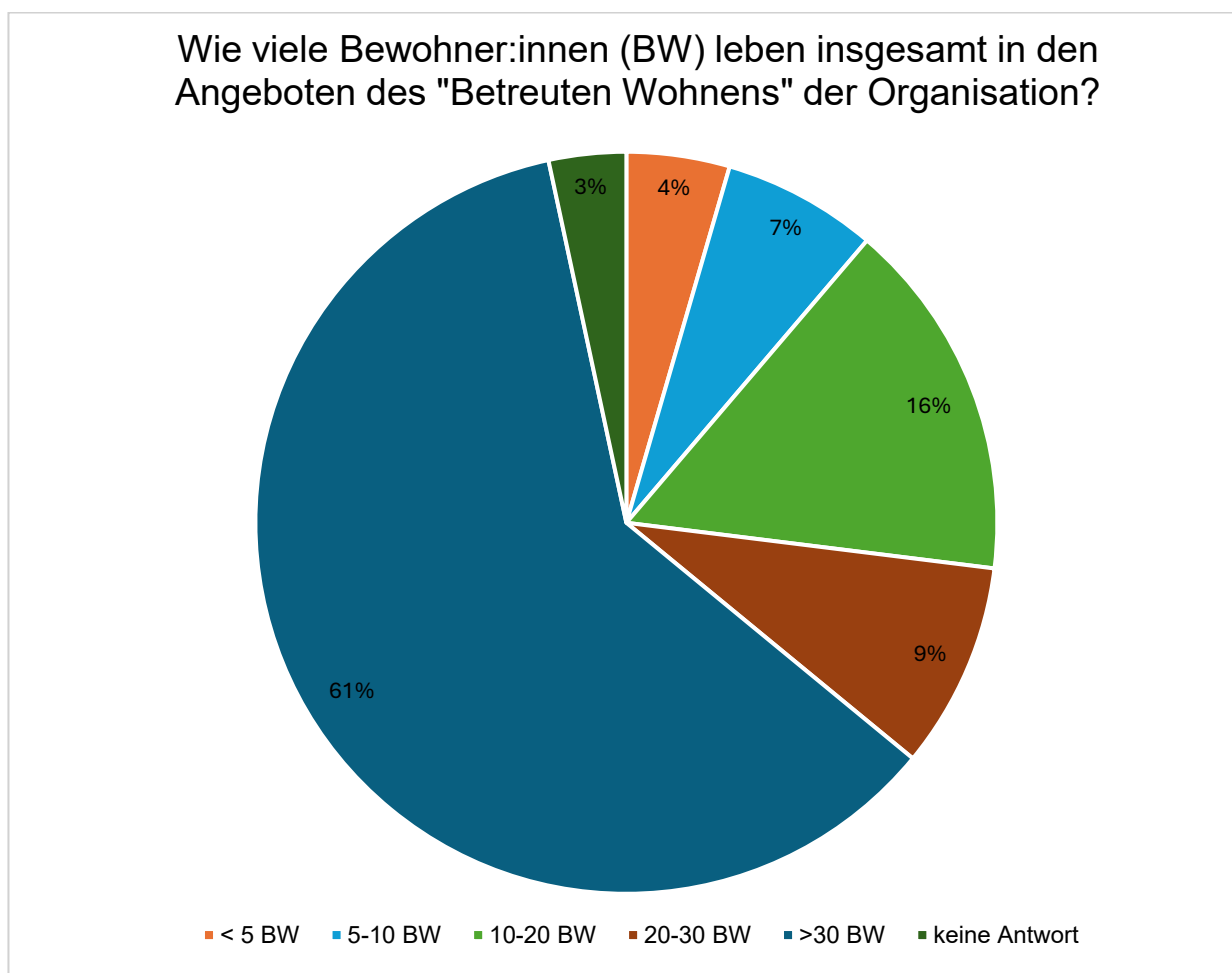


Abbildung 7: Relation der Anzahl an Bewohnenden in den Angeboten

Quelle: Eigene Darstellung

6. „In welchem Rechtsverhältnis nutzen Sie die Trägerwohnungen?“

Bei der Befragung der Organisationen zum Rechtsverhältnis ihrer Trägerwohnungen geht es um die Frage, ob sich die Wohnungen im Eigentum der sozialen Organisation befinden, ob die soziale Organisation zur Miete als Haupt- und/oder als Untermieter den Wohnraum für die Bewohnenden angemietet hat bzw. nutzt.

Hier zeichnet sich ein deutliches Bild ab:

Der Großteil der Trägerwohnungen (81,5 %) wurde von den Organisationen angemietet, um sie anschließend an die Klient:innen zur vorübergehenden Nutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen. Lediglich 14 % befanden sich im direkten Eigentum von Wohlfahrtsorganisation. In 4,54 % der Fälle fungierten diese selbst als Untermieter.

Interessanterweise ist festzustellen, dass rund ein Viertel der Trägerwohnungen sowohl im Bereich der Hilfen für Menschen mit Behinderungen als auch im Bereich der Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen im Eigentum der Organisationen standen. Im Gegensatz dazu verfügten Organisationen im Bereich der Wohnungslosenhilfe nur über 6 % und in der Jugendhilfe über 12 % an Trägerwohnraum im Eigentum.

7. „Wer vermietet die Wohnung?“

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass knapp 50 % aller Trägerwohnungen von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen vermietet wurden, etwa 20 % von Privateigentümern. Somit wurden rund 70 % der Wohnungen privat vermietet. Dem gegenüber standen 19 % der Wohnungen, die von landeseigenen Unternehmen zur Verfügung gestellt wurden, während 7 % von sozialen Trägern und 6 % von Genossenschaften überlassen wurden.

Ein Blick auf die spezifischen Arbeitsschwerpunkte lässt Unterschiede offenbar werden: Im Hinblick auf Organisationen, die Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen leisteten, stammten nur 16 % der Wohnungen von privatwirtschaftlichen Unternehmen, während ein vergleichsweise hoher Anteil von 18 % durch soziale Träger bereitgestellt wurde. In starkem Kontrast dazu wurden in der Wohnungslosenhilfe 62 % der Wohnungen von privatwirtschaftlichen Unternehmen vermietet, und der Anteil der durch soziale Träger vermieteten Wohnungen war mit 0,5 % verschwindend gering. Ebenfalls auffällig ist der geringe Anteil von nur 0,5 % der Wohnungen, die man in der Wohnungs-

losenhilfe von Genossenschaften anmietete. Für Komplexträger lag der Anteil der von privatwirtschaftlichen Unternehmen bereitgestellten Trägerwohnungen bei 61 %.

8. „Wie haben sich die Mietverhältnisse pro Bezirk seit dem 01.01.2019 (Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetz*) für Sie entwickelt?“

Bei der Frage zu den Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes, das am 1. Januar 2019 in Kraft trat und die Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts auch auf die Bewohner:innen von Trägerwohnraum ausweitete (§ 578 Absatz 3 BGB wurde eingefügt, seitdem gelten die Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts, auch für Bewohner:innen von Trägerwohnraum), zeigte sich eine bemerkenswerte Zurückhaltung. 42 % der Organisationen wollten hierzu keine Angaben machen. Diese Zurückhaltung kann darauf hindeuten, dass das Thema für viele Organisationen nebensächlich ist. Die Vermutung, dass das Mietrechtsanpassungsgesetz nur geringe Folgen für die befragten Organisationen hatte, erhärtet sich, wenn berücksichtigt wird, dass weitere 48 % der Teilnehmenden angaben, keine Veränderungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes festgestellt zu haben. Lediglich 7 % der Organisationen berichteten von neu angemieteten Wohnungen, während 2 % sagten, dass Wohnungen gekündigt worden seien. 2 % der Organisationen meinten, bei ihnen seien sowohl neue Anmietungen als auch Kündigungen zu verzeichnen. In Summe nahmen also 90 % der Organisationen keine Veränderungen seit 2019 wahr. Bei der detaillierten Betrachtung nach Arbeitsschwerpunkten ist zu bemerken, dass in der Jugendhilfe und bei Komplexträgern Fälle von gleichzeitigen Neuvermietungen und Kündigungen auftraten, während diese Konstellation in anderen Fachbereichen nicht beobachtet wurde.

9. „Wie viele Ihrer Trägerwohnungen entsprechen den angemessenen Kosten der Unterkunft für 1-Person-Haushalte nach AV-Wohnen?“

Da sich die angemessenen Kosten der Unterkunft für Einpersonenhaushalte nach AV-Wohnen im Befragungszeitraum am 1. Oktober 2023 von 426 Euro auf 449 Euro pro Platz erhöhte, wurden beide Beträge aufgelistet. Das sind die Kosten, die die sozialen Organisationen von dem Sozialhilfeträger tatsächlich nur zurückerstattet bekommen. Liegen die realen Kosten darüber, werden diese in der Regel nicht refinanziert.

Von den Trägerwohnungen lagen 47 % unter der Bruttomietgrenze von 426 Euro bzw. dem neuen Satz von 449 Euro pro Platz. Ein Fünftel (21 %) der Trägerwohnungen entsprach genau dieser Bruttomiete von 426/449 Euro pro Platz. Über die angemessenen Kosten hinaus zahlten 26 % der Trägerwohnungen eine Bruttomiete, die die Schwellenwerte überstieg. Lediglich 5 % der Antworten deuten darauf hin, dass die Bruttomiete inklusive Härtefallregelungen und Klimabonus entweder genau bei den genannten Beträgen lag oder diese überschritt. Abbildung 8 veranschaulicht diese Ergebnisse.

Hinsichtlich der einzelnen Arbeitsschwerpunkte war bei Organisationen, die Hilfen für Menschen mit Behinderungen und mit seelischen Beeinträchtigungen leisteten, sowie bei den Komplexträgern ein höherer Anteil bei den Bruttomieten unter 426/449 Euro pro Platz zu verzeichnen (65 %; 52 %; 53 %), wohingegen in der Wohnungslosen- und der Jugendhilfe der Anteil bei 20 % und 30 % lag. Die Gründe für die geringeren Bruttomieten resultierten aus den länger bestehenden Mietverträgen, dem hohen Anteil an ambulanten Versorgungsstrukturen in Berlin, der personenzentrierten Leistungserbringung in der Eingliederungshilfe. Hinzu kommt eine Progression des Wohnungsmarktes: Bei Neuvermietungen können die Mieten erhöht werden. Diese Praxis hat seit etwa 2015 dazu geführt, dass renditeorientierte Wohnungseigentümer/Vermieter:innen vermehrt Trägerwohnraum gekündigt und teurer neu vermietet haben.

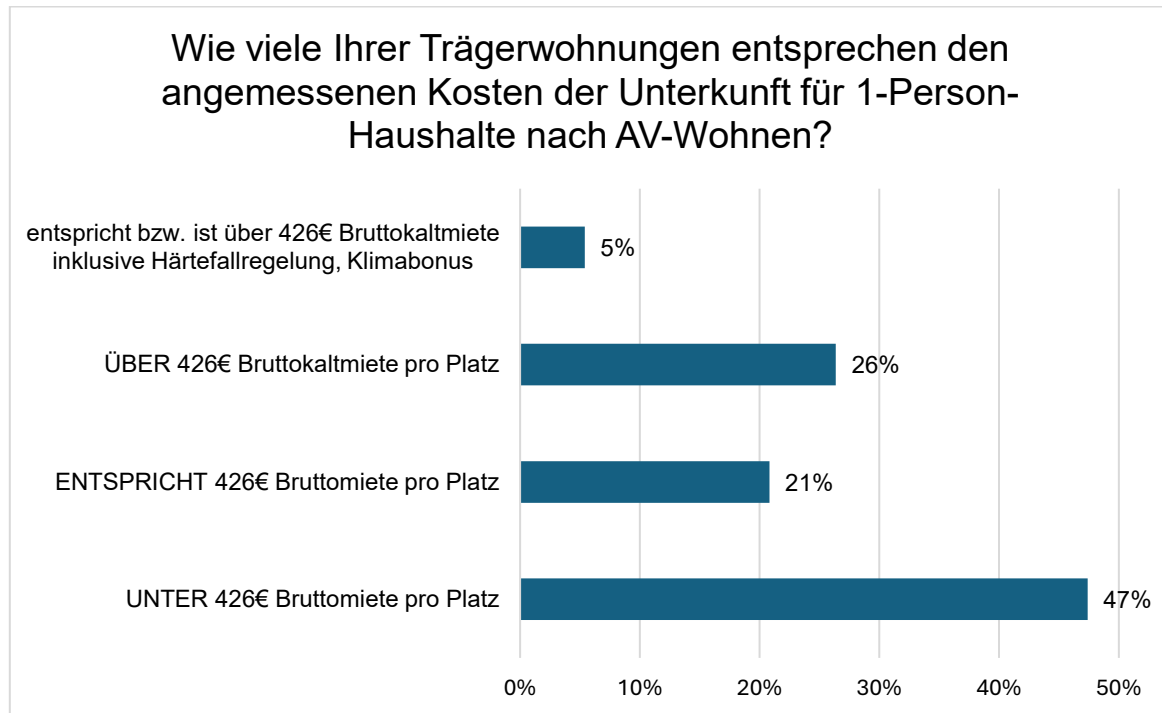


Abbildung 8: Relation der Bruttomiete nach AV-Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung

10. „Wie schätzen Sie die Bedeutung folgender Aussagen grundsätzlich für die Arbeit Ihrer Organisation ein?“

In diesem Umfrageabschnitt bewerteten die Organisationen bestimmte Aspekte für die Arbeit ihrer Organisation auf einer Likert-Skala (von „stimme überhaupt nicht zu“ bis „stimme voll zu“, einschließlich der Optionen „kann ich nicht beurteilen“ und „keine Antwort“). Die zentralen Aussagen sollen folgend nach ihrer Wichtigkeit bewertet werden. Sie umfassen die Lage der Trägerwohnung, die Größe und den Zuschnitt der Räume, die Barrierefreiheit, die Nähe zu Pflege- und Betreuungsinfrastruktur, die Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die Nutzbarkeit der Außenflächen und die Nachbarschaft (siehe Abbildung 9). Die Antworten „stimme überhaupt nicht zu“ und „stimme nicht zu“ bzw. „stimme zu“ und „stimme voll zu“ werden bei der Ergebnisdarstellung zusammengefasst, um die Bedeutung der Thematik zu gewichten. Die Keine-Antwort-Rate bei den Aussagen variierte zwischen 3 und 8 %. Die Aussage „Die Größe der Räume ist vollkommen unwichtig“ wurde anders als die anderen Statements negativ formuliert. Bei der Auswertung mussten die Ergebnisse hinsichtlich der Zustimmung demzufolge umcodiert werden.

Auffallend ist die hohe Wertschätzung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV: Fast 90 % der Organisationen stuften sie als wichtig ein, während lediglich 1 % ihr keine Bedeutung beimaß. Alle Organisationen aus dem Bereich der Wohnungsnotfallhilfe betonten die Wichtigkeit der ÖPNV-Anbindung, wohingegen Organisationen, die Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen leisteten, 78 % dies taten. Dies unterstreicht die besondere Abhängigkeit der Zielgruppe der Wohnungsnotfallhilfe von öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Lage der Wohnung erachteten 83 % der Organisationen als essenziell, wobei Organisationen der Wohnungsnotfall- und der Jugendhilfe mit 100 % bzw. 96 % besonders hohe Zustimmungsraten aufwiesen. Für die Organisationen im Bereich Hilfen für Menschen mit Behinderungen lag die Zustimmung bei 67 %.

Eine gute Nachbarschaft und ein angenehmes Umfeld wurden von etwa 80 % der Organisationen als bedeutend eingestuft. Im Bereich der Jugendhilfe scheint dies jedoch mit einer Zustimmungsrate von nur 26 % weniger relevant zu sein – im Gegensatz zu Komplexträgern (90 %). Die Raumgröße sahen 70 % der Organisationen als wichtig an, wobei Komplexträger und die Jugendhilfe besonderen Wert darauf legten. Die Bedeutung des Raumzuschnitts bzw. Grundrisses wurde von 60 % hervorgehoben. 53 % erachteten die Nähe zu Pflege- und Betreuungsinfrastruktur als wesentlich.

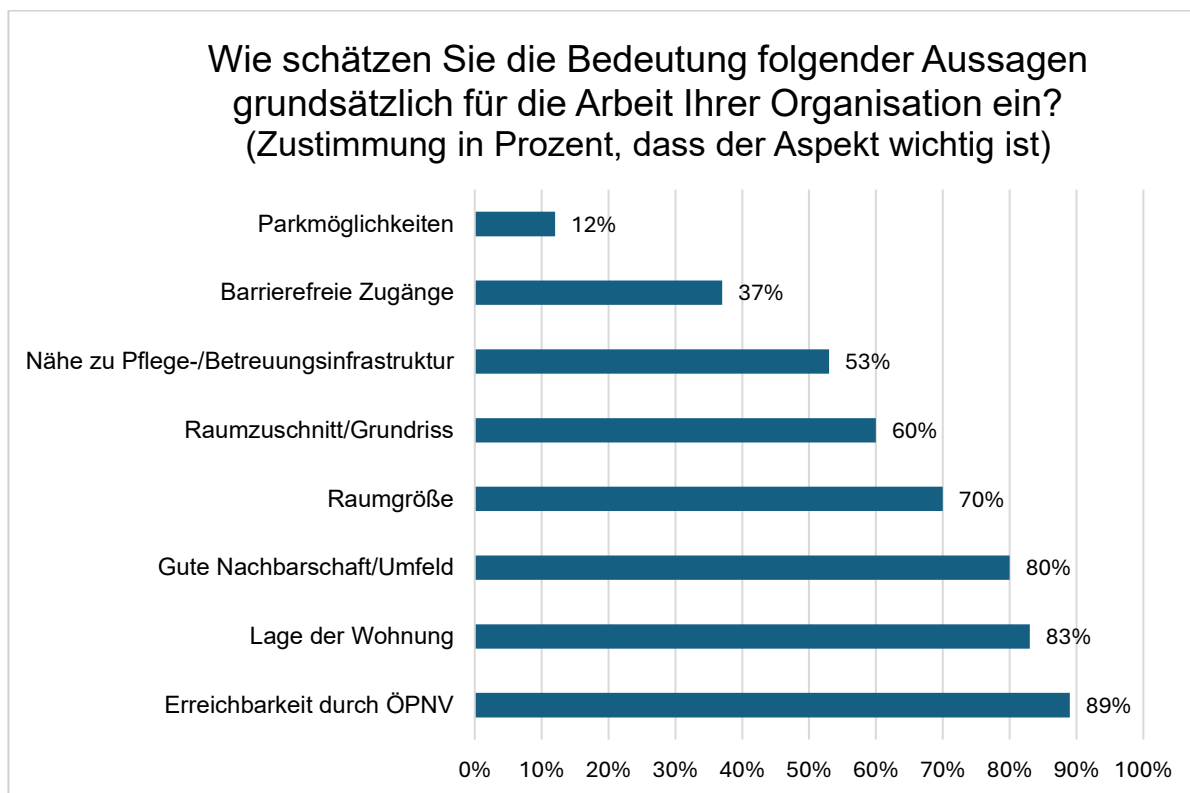


Abbildung 9: Wichtigkeit bestimmter Aspekte

Quelle: Eigene Darstellung

Barrierefreie Zugänge und Räume wurden insgesamt von 37 % der Organisationen als wichtig erachtet. 60 % der Organisationen aus dem Bereich Hilfen für Menschen mit Behinderungen betrachteten dies als besonders relevant – verglichen mit nur 28 % der Organisationen aus dem Bereich Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen. Parkmöglichkeiten waren für nur 12 % der Organisationen wünschenswert – dabei für keine Organisation im Bereich der Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen, aber für 27 % der Organisationen mit Hilfeleistungen für Menschen mit Behinderungen. Diese Zahlen spiegeln demnach eine erhöhte Notwendigkeit von Fahrzeugen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen wider.

11. „Wie bewerten Sie folgende Aspekte Ihrer Trägerwohnungen an den jeweiligen Standorten im Durchschnitt?“

Die Bewertung des tatsächlichen Zustands der Trägerwohnungen hinsichtlich der oben genannten Aspekte erfolgte ebenfalls über eine Likert-Skala mit den

Stufen „sehr schlecht“, „schlecht“, „geht so“, „gut“, „sehr gut“, „keine Antwort“, wobei die Antworten „sehr schlecht“, „schlecht“ und „geht so“ zu „negativ“, die Antworten „gut“ und „sehr gut“ zu „positiv“ zusammengefasst wurden. Die Keine-Antwort-Rate lag zwischen 5 und 10 % (siehe Abbildung 10).

Bemerkenswert ist, dass 79 % der Organisationen den Zustand der barrierefreien Zugänge und Räume negativ einstufen, und zwar ohne nennenswerte Unterschiede hinsichtlich der Arbeitsschwerpunkte. Die Parkmöglichkeiten wurden von 67 % der Organisationen ebenfalls nicht als positiv bewertet, wobei Komplexträger diesen Aspekt besonders kritisch sahen (90 % negativ). Anzumerken ist, dass die Organisationen den Parkmöglichkeiten in der vorherigen Frage auch keine Wichtigkeit zuschrieben. Hier kann also nicht unbedingt von einem großen Bedarf ausgegangen werden, auch wenn der Zustand als schlecht angesehen wurde.

Die Möglichkeit zur Nutzung der Außenflächen wurde von 62 % der Organisationen negativ bewertet, insbesondere von den Komplexträgern. Die Beurteilung der Nachbarschaft bzw. des Umfelds fiel bei 40 % der Organisationen negativ aus (insbesondere Trägerwohnungen für Menschen mit seelischen Behinderungen), ebenso die Nähe zu Pflege- und Betreuungsinfrastruktur, hier insbesondere die Träger der Wohnungsnotfallhilfe (39 %). Der Zustand des Raumzuschnitts bzw. des Grundrisses wurde von 26 % bemängelt, die Raumgröße von 22 %, die Lage von 18 % und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV von 13 % der Organisationen.

Besonders kritisch betrachteten die Wohnungslosenhilfe und Komplexträger die Lage ihrer Trägerwohnungen, während Komplexträger auch die Raumgröße und den Zuschnitt der Räume negativer als andere Bereiche sahen.



Abbildung 10: Negative Bewertungen einzelner Aspekte

Quelle: Eigene Darstellung

12. „Wie bewerten Sie den Zustand der Räumlichkeiten in Ihren Trägerwohnungen?“

Die Einschätzungen der Organisationen zum Zustand ihrer Räumlichkeiten zeigen ein gemischtes Bild: Die Hälfte (50 %) der befragten Organisationen bewertete diese als „akzeptabel“, während knapp 30 % meinten, dass einige Räumlichkeiten zwar „in Ordnung“ seien, andere aber nicht. Die Räume einer Minderheit (9 %) befanden sich in einem „einwandfreien“ Zustand, als „katastrophal“ beurteilte sie keine Organisation. Die Daten veranschaulicht Abbildung 11.

Eine differenzierte Betrachtung nach Arbeitsschwerpunkten offenbart Unterschiede: Im Bereich der Hilfen für Menschen mit Behinderungen waren die Räumlichkeiten vergleichsweise „einwandfrei“ (27 %, in anderen sozialen Bereichen zwischen 5 und 8 %). Im Kontrast dazu stand die Wohnungsnotfallhilfe, hier gaben 8 % der Organisationen an, dass sie unzufrieden seien, 42 %

sagten, dass manche Räumlichkeiten „in Ordnung“ seien, jedoch auch manche nicht.

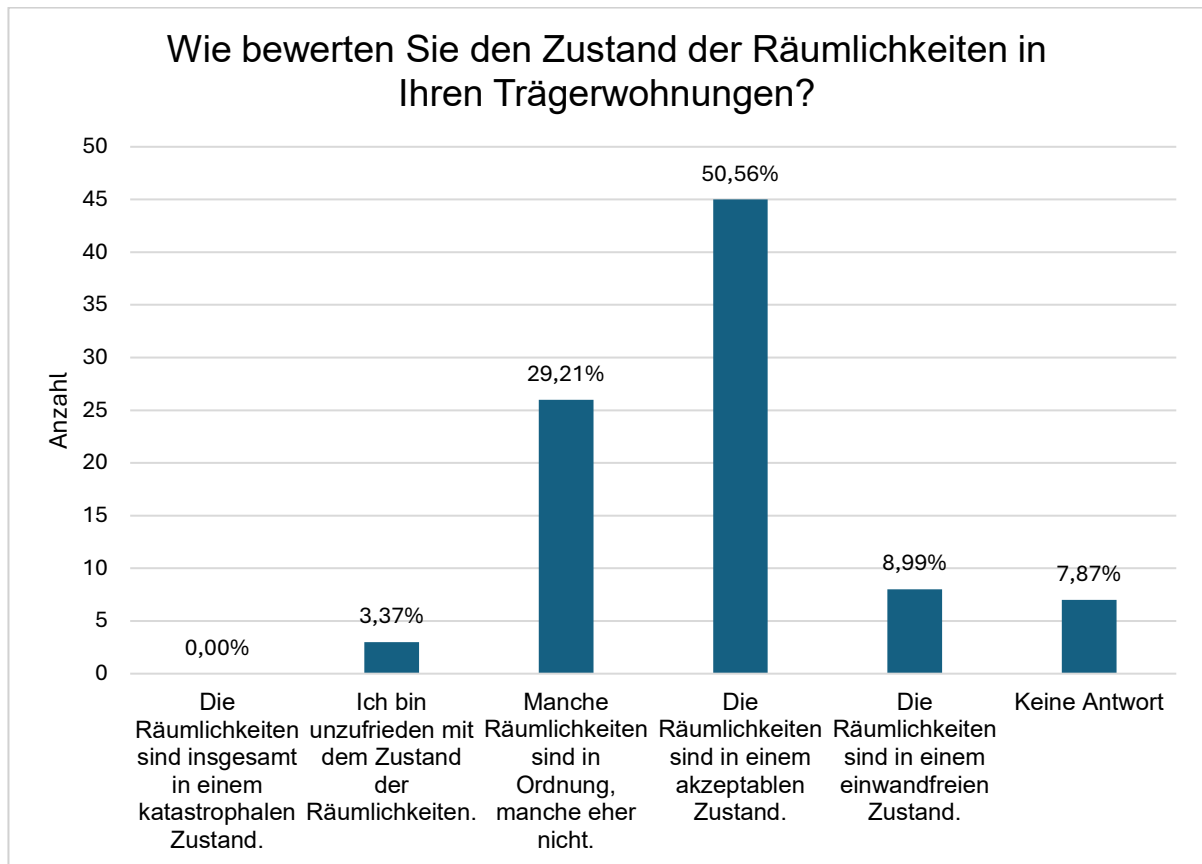


Abbildung 11: Zustand der Räumlichkeiten in den Trägerwohnungen

Quelle: Eigene Darstellung

13. „Hatte oder hat Ihrer Meinung nach die Corona-Pandemie einen Einfluss auf die aktuelle Trägerwohnraumsituation?“

Die Mehrheit der Organisationen (knapp 60 %) war der Ansicht, die Coronavirus-Pandemie habe entweder gar keinen oder so gut wie keinen Einfluss auf die Situation von Trägerwohnungen gehabt. Überraschend war, dass keine Organisation angab, die Pandemie habe einen sehr großen Einfluss auf die Trägerwohnraumsituation ausgeübt.

In Bezug auf die verschiedenen Arbeitsschwerpunkte zeigen sich lediglich geringfügige Abweichungen in den Antworten. Diese leichten Variationen sind jedoch nicht signifikant genug, um daraus zu schließen, dass die Pandemie in bestimmten Bereichen einen stärkeren Einfluss auf den Bedarf an Trägerwohnraum gehabt habe als in anderen. Diese Feststellung legt nahe, dass die

Auswirkungen der Pandemie auf Trägerwohnungen insgesamt als begrenzt angesehen werden können.

6.2 Trägerwohnraumbedarf

1. „Besteht aus Ihrer Sicht Bedarf an mehr Trägerwohnraum für das *Betreute Wohnen*?

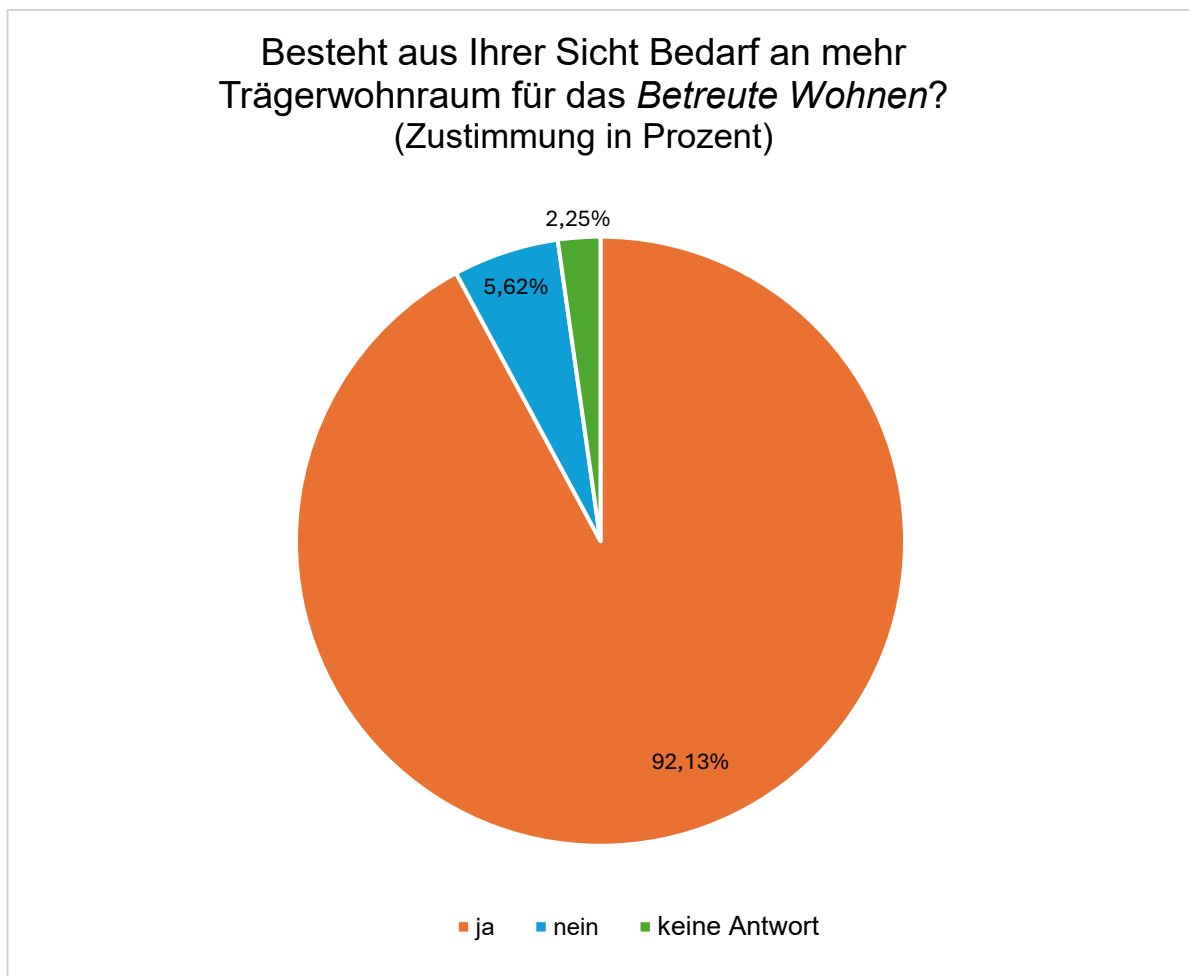


Abbildung 12: Zustimmung des Bedarfs an mehr Trägerwohnraum

Quelle: Eigene Darstellung

Fast alle Organisationen (92 %) bestätigten einen Bedarf an mehr Trägerwohnraum (siehe Abbildung 12). Lediglich eine kleine Minderheit von 5,6 % verneinte diesen. Zwei Organisationen ließen die Frage unbeantwortet. Die

weiterführenden Fragen zum Trägerwohnraumbedarf wurden ausschließlich derjenigen Organisationen vorgelegt, die einen solchen Bedarf bejahten.

Eine detaillierte Analyse nach spezifischen Arbeitsschwerpunkten zeigt, dass im Bereich der Wohnungsnotfallhilfe alle Befragten einem erhöhten Bedarf an Trägerwohnraum beipflichteten. Ähnlich hoch war die Zustimmung in der Jugendhilfe mit 96 %. Die Organisationen mit Hilfeleistungen für Menschen mit Behinderungen (87 %), für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen sowie die Komplexträger (jeweils 83 %) folgten mit etwas geringeren, aber immer noch deutlich hohen Zustimmungsraten. Diese Ergebnisse verdeutlichen den Konsens über die Notwendigkeit, das Angebot an Trägerwohnraum zu erweitern, um den verschiedenen Bedarfen gerecht zu werden.

2. „Was sind die Gründe für den Bedarf an mehr Trägerwohnraum?“

Die Hauptgründe für den Bedarf an mehr Trägerwohnraum spiegeln ebenfalls aktuelle Herausforderungen im Bereich des Betreuten Wohnens wider (siehe Abbildung 13). An erster Stelle stand die gestiegene Nachfrage nach Trägerwohnraum, ein Faktor, dem 82 % der Organisationen zustimmten. Demnach nahmen soziale Organisationen eine wachsende Nachfrage an Trägerwohnraum wahr und formulierten einen höheren Bedarf an Trägerwohnungen. Folgender weiterer Grund, der von 73 % der Organisationen als Ursache für den erhöhten Bedarf genannt wurde, besteht darin, dass Trägerwohnungen belegt blieben, selbst wenn die Hilfe nicht mehr vollumfänglich nötig wäre, da keine bezahlbare eigene Wohnung für den Menschen gefunden wurde. Dieses Problem ist eindeutig auf die angespannte Situation auf dem allgemeinen Berliner Wohnungsmarkt zurückzuführen.

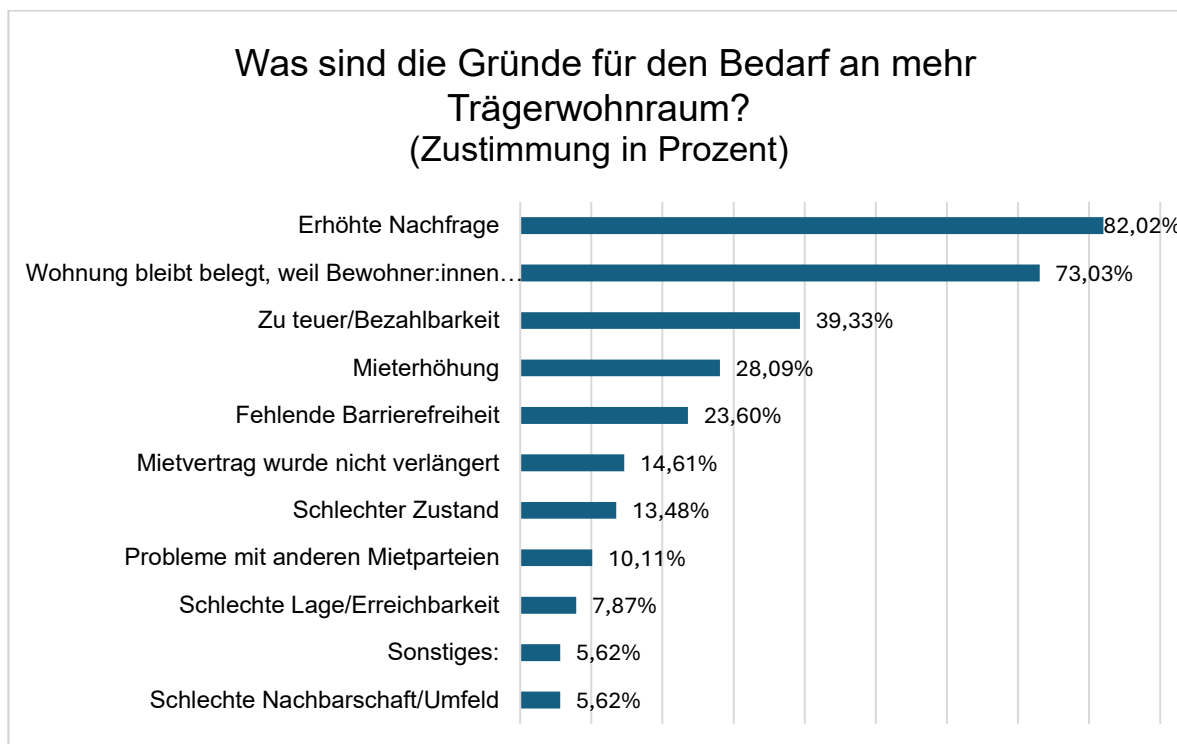


Abbildung 13: Gründe für den erhöhten Trägerwohnraumbedarf

Quelle: Eigene Darstellung

Mit einigem Abstand an Zustimmung folgten finanzielle Aspekte: Rund 40 % der Organisationen identifizierten die Bezahlbarkeit als Grund für einen erhöhten Bedarf, neu anzumietender Trägerwohnraum sei zu teuer. 30 % der Organisationen gaben Mieterhöhungen an. Zudem hoben sie hervor, dass immer weniger Trägerwohnungen existierten, was auf eine Verknappung des Angebots hinweist. Auch finanzielle Schwierigkeiten oder die Kündigung von Trägerwohnraum wurden als weitere Herausforderungen genannt. Somit sind Organisationen mit vielfältigen Problemen konfrontiert: von marktbedingten Engpässen bis hin zu finanziellen und regulatorischen Hürden. Abbildung 13 zeigt, wie viele Befragte den vorgegebenen Gründen für einen erhöhten Trägerwohnraumbedarf zustimmten.

Der Vergleich der Gründe für den Bedarf an mehr Trägerwohnraum zwischen den verschiedenen sozialen Fachbereichen zeigt tendenzielle Unterschiede auf. Besonders in der Jugendhilfe wird die erhöhte Nachfrage nach Trägerwohnraum deutlich, mit 91 % der Organisationen, die diesem Punkt zustimmen. Das kann daran liegen, dass betreute Wohnformen für Jugendliche formal mit der Vollendung des 18. Lebensjahres enden. Die Integration von jungen Menschen aus dem betreuten Wohnen heraus in reguläre Wohnsitua-

tionen mit eigenem vertraglich abgesichertem Wohnraum ist durch den bereits mehrfach genannten angespannten Wohnungsmarkt deutlich erschwert. Eine Entlassung der Jugendlichen in die Wohnungslosigkeit kann weder gewollt noch umgesetzt werden. Weitere neue Jugendliche mit einem Betreuungsbedarf wachsen und kommen nach. Dies erklärt auch, warum in der Jugendhilfe ein besonders dringender Bedarf an zusätzlichem Trägerwohnraum besteht.

73 % in den Hilfen für Menschen mit Behinderungen melden ebenfalls einen höheren Bedarf an. Das kann neben den oben genannten Gründen zum Wohnungsmarkt auch daran liegen, dass immer mehr Menschen mit Behinderungen heute älter sind und älter werden. Das liegt zum einen am Umgang mit Menschen mit Behinderungen in der deutschen Geschichte aber auch zum anderen an einer immer besser werden medizinischen und soziale Versorgung (RehaDat Statistik 2023).

Auch in der Wohnungslosenhilfe existiert für 67 % ein weiterer Bedarf an Trägerwohnraum. In diesem Leistungsfeld ist die Suche nach Wohnraum zentraler Bestandteil der Hilfen gemäß §§ 67 ff. SGB XII und eigener Wohnraum wird oftmals mit Unterstützung durch das *Geschützte Marktsegment* – einem erfolgreichen Instrument zur Beendigung von Wohnungslosigkeit für bestimmte Zielgruppen im Land Berlin – gefunden (Landesamt für Gesundheit und Soziales).

Nicht verwunderlich ist, dass 80 % der Komplexträger (also in mehreren sozialen Feldern tätige soziale Organisationen) hier ein größeres Problem sehen.

Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass für Organisation aus dem Fachbereich der Jugendhilfe eine fehlende Barrierefreiheit oder eine schlechte Nachbarschaft kein Grund für einen zusätzlichen Bedarf an Trägerwohnraum zu sein scheint. Ähnlich sahen Organisationen aus der Wohnungslosenhilfe die Nachbarschaft nicht als Faktor für den Trägerwohnraumbedarf. Die Gründe dafür sollten mit den Trägern durchaus näher besprochen werden.

Die Bezahlbarkeit als Grund für einen zusätzlichen Bedarf an Trägerwohnraum wurde eher von den Organisationen im Bereich Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen hervorgehoben (56 % Zustimmung), während nur 17 % der Organisationen aus der Wohnungslosenhilfe diesem Grund zustimmten.

3. „Wie würden Sie den Bedarf in den einzelnen Bezirken bewerten?“

Die hohe Rate an fehlenden Antworten (durchschnittlich 27 %) zur Frage zum spezifischen Bedarf an Trägerwohnraum in einzelnen Berliner Bezirken ist auffallend. Dennoch ergibt sich ein klares Bild: Friedrichshain-Kreuzberg wurde von den meisten Organisationen als der Bezirk mit dem größten Bedarf an Trägerwohnraum genannt, während Spandau und Marzahn-Hellersdorf am anderen Ende des Spektrums standen. Dieses Ergebnis spiegelt den Gentrifizierungsprozess in Berlin wider: Die Mieten im Innenstadtbereich Friedrichshain-Kreuzberg sind vergleichsweise teuer, und es ist daher sehr schwierig, Trägerwohnraum zu einem akzeptablen Preis zu finden. Im Gegensatz dazu liegen beispielsweise in Randbezirken wie Spandau und Marzahn-Hellersdorf die Mieten tendenziell niedriger, es gibt eher Wohnungen zu Preisen, die mit den Vorgaben der AV-Wohnen vereinbar sind. Doch durch die Randlage ist die Attraktivität auch für Bewohnende von Trägerwohnraum geringer. Zudem soll gemäß den Vorgaben der Personenzentrierung (den Wünschen der Menschen sollte weitestgehend entsprochen werden) und gemeindenahen psychiatrischen Versorgung von Menschen mit seelischen Behinderungen in jedem Kiez auch in den Innenstadtbereichen die Möglichkeit des Wohnens auch in einer sogenannten Betreuten Wohnform angeboten werden.

4. „Wie schätzen Sie insgesamt die Möglichkeit ein, diesen weiteren Bedarf auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu decken?“

Aus den Antworten der 81 Organisationen, die einem zusätzlichen Bedarf an Trägerwohnraum zustimmten, geht eine deutliche Skepsis hinsichtlich der Möglichkeiten zur Deckung dieses Bedarfs auf dem Berliner Wohnungsmarkt hervor (siehe Abbildung 14). Mehr als die Hälfte (53 %) beurteilten die Aussichten als „sehr schlecht“, während 38 % sie als „schlecht“ und lediglich 9 % als „in Ordnung“ ansahen. Auffallend ist dabei, dass keine Organisation die Zukunft positiv einschätzte. Besonders kritisch betrachteten die Organisationen der Wohnungslosenhilfe die Situation: Alle beurteilten die Möglichkeit, den weiteren Bedarf zu decken, als „sehr schlecht“ oder „schlecht“. Diese Ergebnisse spiegeln die Schwierigkeiten wider, mit denen sich soziale Organisationen in Berlin bei dem Versuch, adäquaten Wohnraum für ihre Zielgruppen zu sichern, konfrontiert sehen.

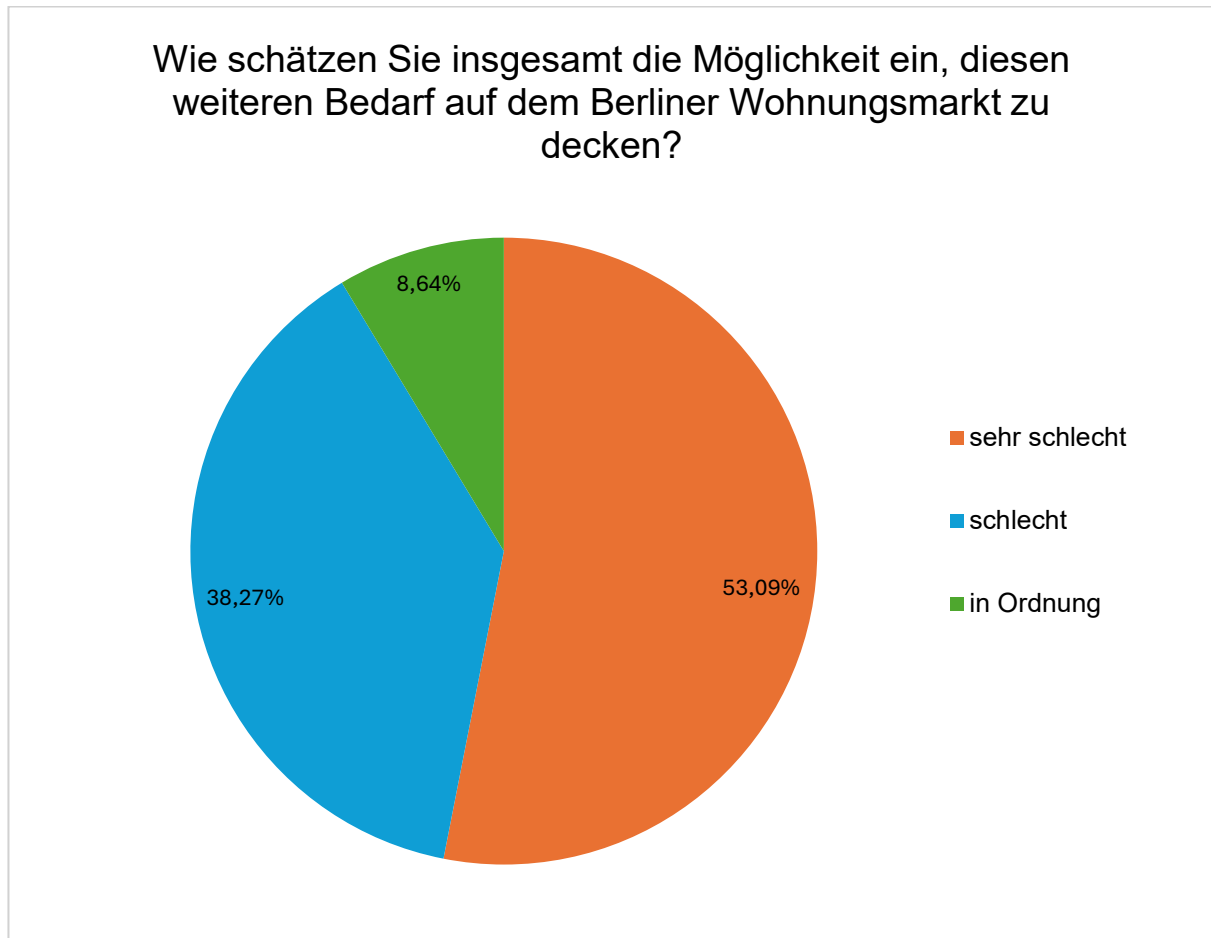


Abbildung 14: Einschätzung der Möglichkeit, den Bedarf auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu decken

Quelle: Eigene Darstellung

5. „Welches wäre Ihr bevorzugtes Modell einer künftigen Nutzung für das *Betreute Wohnen*?“

Bei der Frage, welches die Organisationen als ihr bevorzugtes Modell einer künftigen Nutzung für das betreute Wohnen sehen, sind Mehrfachnennungen möglich. Die Antworten zeigen, dass die Organisationen für verschiedene Modelle plädierten (siehe Abbildung 15). Eine deutliche Mehrheit von 76 % bevorzugte die Anmietung von Räumen in einem Bestandsgebäude, was die Bedeutung etablierter Strukturen und die Effizienz der Nutzung vorhandener Ressourcen unterstreicht. Ebenfalls hoch im Kurs mit 69 % Zustimmung stand die Anmietung von Räumen in Neubauprojekten. Die Anmietung von Räumen in einem Neubauprojekt eines Wohnungsunternehmens wurde von 58 % der Organisationen befürwortet. Das könnte daran liegen, dass die sozialen Organisationen beim Neubau von Wohnungen hier auch ihre eigene Expertise beim

Raumzuschnitten, Ausgestaltung von Gemeinschaftsräumen und dergleichen einbringen könnten.

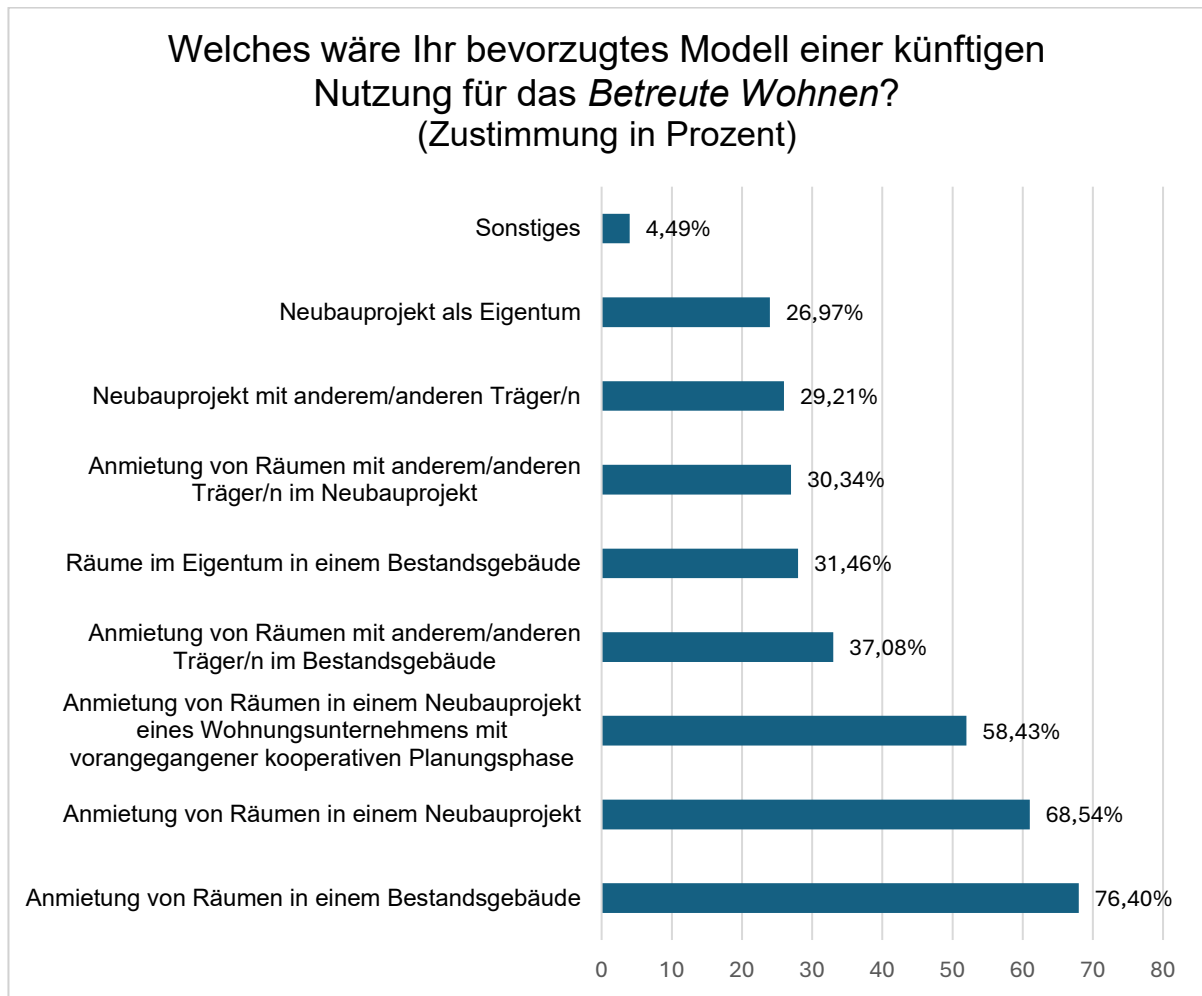


Abbildung 15: Bevorzugtes Modell für Betreutes Wohnen

Quelle: Eigene Darstellung

Unter „Sonstiges“ äußerten vier Organisationen unterschiedliche Ansätze und Maßnahmen. Eine Organisation betonte die Bedeutung der Übergabe von Wohnraum an junge Menschen nach Aussetzung der Hilfen, um Obdachlosigkeit zu verhindern. Eine andere Organisation konzentrierte sich ausschließlich auf Betreuungsangebote für die Zielgruppe ohne zusätzliche Vermietungsangebote. Weitere bevorzugten Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu ihrem Bürostandort bzw. Räumlichkeiten, um diese an ihre Klient:innen mit Individualmietverträgen weiterzugeben.

Besonders in Bezug auf die Anmietung von Räumen mit anderen Trägern im Bestandsgebäude variierten die Antworten stark: Während sich nur 6,7 % der

Organisationen aus dem Bereich Hilfen für Menschen mit Behinderung für dieses Modell aussprachen, waren es 58 % der Wohnungsnotfallhilfeorganisationen. Für das Modell der Anmietung von Räumen mit anderen Trägern im Neubauprojekt zeigten sich ähnliche Unterschiede: 13,3 % Zustimmung von den Organisationen mit Hilfen für Menschen mit Behinderung gegenüber 43,5 % aus der Jugendhilfe. Das Modell Neubauprojekt als Eigentum bevorzugten die gesamte Wohnungsnotfallhilfe, jedoch befürworteten die Organisationen aus den anderen Bereichen dieses Modell nur zu 30–33 %. Andererseits wurde das Modell eines Neubauprojekts mit anderen Trägern von nur 8,3 % der Organisationen der Wohnungsnotfallhilfe genannt, während Komplexträger hier zu 45 % Zustimmung zeigten.

6. „Wie bewerten Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten zur Umsetzung des von Ihnen bevorzugten Modells einer künftigen Bereitstellung von Trägerwohnraum?“

Die Organisationen bewerteten die Finanzierungsaussichten für die Umsetzung ihres bevorzugten Modells mehrheitlich negativ. 54 % der Organisationen sahen diese als unzureichend an, wobei 44 % sie als „sehr schlecht“ und 10 % als „schlecht“ einstufen. Im Gegensatz dazu betrachteten 29 % die Finanzierungsmöglichkeiten als ausreichend, während lediglich 6 % eine positive Einschätzung abgaben (2,5 % „gute“ und 3,5 % „sehr gute“ Bewertungen).

6.3 Offene Fragen

Im Folgenden werden die Antworten auf die beiden offen formulierten Fragen, die thematisch geordnet wurden, zusammenfassend wiedergegeben.

In der ersten Frage bzgl. Auswirkungen der Energiekrise haben 66 Organisationen geantwortet, bei der zweiten Frage zur Unterstützung durch politische Entscheidungsträger haben 65 Organisationen geantwortet. Nennenswert ist, dass im Freitext auch mit „???“ oder „-/-“ geantwortet oder auch verschiedene Themenbereiche benannt wurden und längere Antworten bei der zweiten Frage zu beobachten waren. Vor allem sind mehrere Inhalte und längere Antworten bei der zweiten Frage zu beobachten.

Welche Auswirkung der Energiekrise stellt die größte Belastung für Ihre Organisation dar?

1. Direkte und indirekte Kostensteigerungen (28 Nennungen):

Direkte Kostensteigerungen betreffen die Organisationen (28 Nennungen) unmittelbar durch erhöhte Ausgaben für Energie und Miete. Diese Ausgaben führen zu finanziellen Belastungen, die nicht immer durch zusätzliche Mittel ausgeglichen werden können. Neben den direkten finanziellen Aufwendungen existieren für die Organisationen gleichwohl zahlreiche indirekte Auswirkungen wie beispielsweise die Inflation oder psychologische Effekte (Unsicherheit oder Angst).

- hohe Nachzahlungen für Heiz- und Energiekosten;
- steigende Miet- und Energiekosten, Inflation;
- Neuinvestitionen für nachhaltige Heizsysteme;
- stagnierende Einkommen;
- Gefühle von Angst und Unsicherheit bei Personal und Klientel.

2. Planungs- und Finanzierungsunsicherheit (13 Nennungen):

Die Energiekrise (13 Nennungen) führt zu erheblichen Unsicherheiten in der Finanzplanung und Kalkulation der Betriebskosten. Organisationen sehen sich mit dem Risiko konfrontiert, auf Kosten sitzen zu bleiben und notwendige Investitionen nicht finanzieren zu können.

- Schwierigkeiten bei der Kalkulation von Betriebskosten und mangelnde Refinanzierung;
- Risiken, auf offenen Betriebskosten sitzen zu bleiben;
- Unsicherheiten in Bezug auf die Bewilligungspraxis von Eingliederungshilfeträgern und Jobcentern;
- Finanzierungsunsicherheit bezüglich gestiegener Betriebs- und Heizkosten;
- unzureichende Finanzierung für notwendige Investitionen in neue Technologien;
- die Verknappung von Ressourcen (nicht näher erläutert).

3. Strategische und operative Herausforderungen (7 Nennungen):

Neben den finanziellen Aspekten stellen sich auch strategische und operative Herausforderungen (7 Nennungen). Organisationen müssen schnell

auf die veränderten Bedingungen reagieren und gleichzeitig langfristige Lösungen finden, um ihre Infrastruktur nachhaltig anzupassen.

- Notwendigkeit, angesichts knapper personeller Ressourcen bei der Neuberechnung gestiegener Kosten schnell zu handeln;
- Höhe der Mietpreise an der Belastungsgrenze;
- Notwendigkeit, Wohnungen im eigenen Bestand energetisch zu sanieren, ohne jedoch Alternativen für die Bewohnenden während der Sanierungsphase anbieten zu können;
- Mangel an verfügbarem Wohnraum.

Die Analyse zeigt, dass die Energiekrise eine Vielzahl von Belastungen für die sozialen Organisation verursacht hat, die von direkten finanziellen Auswirkungen über betriebliche Herausforderungen bis hin zu langfristigen strategischen Problemen reichen. Besonders betont wurden die Schwierigkeit, auf die krisenbedingten und vergleichsweise dynamischen Preiserhöhungen zu reagieren, und die daraus resultierende Planungsunsicherheit. Das Thema der Refinanzierung und die unzureichende Deckung durch bestehende Unterstützungssysteme wurden mehrfach hervorgehoben, ebenso wie die Belastung für das Klientel und Personal durch zum einen gestiegene Kosten und zum anderen das Erfordernis, die Raumtemperaturen zu verringern, um Heizkosten zu sparen.

6.3.1 Wie sollten, Ihrer Meinung nach, die politisch Verantwortlichen und die öffentliche Verwaltung in Zukunft Träger unterstützen, die „Be-reutes Wohnen“ anbieten?

Mit dieser Frage sollen die Bedarfe der sozialen Organisationen gegenüber der Politik und der Verwaltung hier in Berlin näher erfasst werden.

1. Finanzielle Unterstützung und Bezuschussung

Bei der finanziellen Absicherung und Bezuschussung (32 Nennungen) geht es darum, nachhaltig sicherzustellen, dass Träger die notwendigen Mittel für ihre Angebote und Projekte erhalten.

- Bezuschussung des Angebots von Trägerwohnraum;
- finanzielle Unterstützung bei Bauprojekten für Träger;
- Gewährleistung der Refinanzierung der tatsächlichen Kosten unabhängig von der AV-Wohnen;

- Unterstützungsmöglichkeiten bei Leerstand, Miet- und Stromschulden;
- Übernahme der Betreuungskosten, auch wenn Abbruch der Maßnahme vor Kostenträgerscheinausstellung (Erklärung: Oftmals gehen soziale Organisationen in Vorleistung, die Kostenübernahmen der Sozialämter lassen vielfach auf sich warten und gelten prospektiv unter Berücksichtigung des Aufnahmetages. Wenn zum Zeitpunkt der Ausstellung der Kostenübernahme die Person aber bereits die Betreuung aus unterschiedlichsten Gründen abgebrochen hat, wird – so oftmals die Erfahrung – die rein rückwirkende Kostenübernahme in Frage gestellt.)
- Finanzierungsunterstützung bei Wohnungsneubau;
- Berücksichtigung der zusätzlichen Aufwendungen (Verwaltung, Leerstandsrisiko, Reparaturen etc.) durch AV-Wohnen
- Unterstützung bei Gewalt gegenüber dem Personal und Mitbewohner:innen;

2. Zusätzliche Wohnraumbereitstellung und Förderung von eigenen Bauprojekten

Ein wichtiger Bereich, in dem Unterstützung für die befragten Organisationen erforderlich ist (35 Nennungen), betreffen die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Hier war es den sozialen Organisationen offenbar wichtig deutlich zu betonen, dass Trägern die notwendigen Mittel bereitgestellt werden, um ihre Angebote und Projekte nachhaltig zu finanzieren.

- Angebot von Wohnraum über die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften;
- Angebot für kostengünstigen speziellen Wohnraum;
- Es muss für diese Zielgruppe gebaut werden;
- Förderung von Bauvorhaben;
- Priorisierung von Wohnungen für Wohlfahrtsorganisationen;
- Ausbau von sozialem Wohnungsbau.

3. Gesetzliche Regelungen und Verwaltungsverfahren (12 Nennungen)

Anpassungen in den gesetzlichen Regelungen und Verwaltungsverfahren können dazu beitragen, die Arbeit der Träger zu erleichtern. Diese Forderungen betreffen die Gesetzesebene, aber auch die Vereinfachung bürokratischer Prozesse.

- gesetzliche Gewährung eines Pflichtanteils bei Neubauprojekten für Wohlfahrtsorganisationen;
- Vereinfachung von Verfahren zur Eröffnung neuer Wohnprojekte;
- Eine Zusage der Verwaltung für ein inhaltliches Konzept und eine Leistungsvereinbarung mit der Senatsverwaltung ASGIVA muss unabhängig davon erfolgen, welche konkrete Person mit welchem konkreten Hilfebedarf später einziehen wird.

4. Spezifische Herausforderungen und Lösungen

Träger sehen sich oft mit spezifischen Herausforderungen konfrontiert, die besondere Lösungen erfordern. Um diese spezifischen Herausforderungen zu erfassen, wurde diese offene Frage gestellt.

Zu den Antworten gehören etwa Probleme mit gewerblichen Mietverträgen und der rechtlichen Behandlung von sozialen Trägern (10 Nennungen).

- Probleme bei den gewerblichen Mietverträgen der Träger mit z. B. zusätzlichen Betriebskostenarten oder anderem Flächenaufmaß;
- Es sollte im Gewerbemietrecht berücksichtigt werden, dass soziale Träger eine besondere Rolle spielen, rechtlichen Aspekte des Wohnraummietrechtes hier stärker Berücksichtigung finden;
- Sich die eigenen Statistiken ansehen, und dann nach dem gesetzlichen Anspruch des Leistungsempfängers handeln;
- Respekt der Verwaltung, dass in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Trägerwohnraum angeboten wird und nicht despektierliche und überhebliche Äußerungen durch Einzelpersonen in leitender Funktion.

5. Sonstige Anmerkungen

Weitere Vorschläge der sozialen Organisationen (8 Nennungen) zur Verbesserung des Betreuten Wohnens lauteten:

- Erlaubnis eines Einzugs nur mit gültigem Kostenträgerschein;
- Zustimmung zu eigenem Wohnraum für Personen, die keine betreuten Wohnformen mehr in Anspruch nehmen;
- Weiterzahlung der Mietkosten bei Betreuungsabbrüchen, bis Wohnraum leergeräumt ist.

Die Vielfalt der Vorschläge spiegelt die Komplexität der Herausforderungen im Bereich des Betreuten Wohnens wider. Eine effektive Umsetzung solcher

Forderungen benötigt eine koordinierte Strategie, welche die finanzielle Unterstützung durch jeweiligen Sozialhilfeträger, rechtliche Anpassungen, bürokratische Vereinfachungen und Kooperationen zwischen den relevanten Akteuren einschließt. In diesem Sinne plädieren die sozialen Organisationen für einen ganzheitlichen und integrativen politischen Kurs, der sowohl die spezifischen Bedürfnisse vulnerabler Gruppen berücksichtigt als auch die Ressourcen der Wohlfahrtsorganisationen im Blick behält.

7. Diskussion der Ergebnisse

Die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, der Bedarf an zusätzlichem Trägerwohnraum und die daraus resultierenden Herausforderungen für soziale Organisationen waren die zentralen Themen der schriftlichen Befragung. Im Folgenden werden die erhobenen Daten hypothesengeleitet analysiert, mögliche Erklärungsansätze geliefert und wenn möglich mit den Ergebnissen der Befragung im Jahr 2017 verglichen.

7.1 Diskussion der einzelnen Hypothesen

7.1.1 Die allgemeine angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Die Ergebnisse der Befragung bestätigen die Hypothese (1), dass die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt das Angebot an Trägerwohnungen negativ beeinflusst. Die Antworten der sozialen Organisationen zeigen eindeutig, dass sie zunehmend Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum für ihr Leistungsangebot und die Leistungsberechtigten aufzubringen. Der allgemeine Anstieg der Mietpreise in Berlin belastet sie erheblich.

Durch die Regelungen der AV-Wohnen sind die Endmieten, die soziale Träger von Bewohnenden von Trägerwohnraum berechnen können, begrenzt. Diese begrenzten Mieten reichen oft nicht aus, um die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt und die tatsächlich entstehenden Kosten für Verwaltung, Vermietung und Renovierung der Trägerwohnungen zu decken. Dieser steigende Kostendruck gefährdet sowohl die aktuelle als auch die langfristige Sicherung des Trägerwohnungsbestands in Berlin. Soziale Organisationen stehen vor der Herausforderung, bei kontinuierlich steigenden Kosten und limitierten Mietpreisen sparsam und wirtschaftlich agieren zu müssen. Dies führt oftmals zu einer Reduzierung des Angebots, was die ohnehin schon schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt für Menschen mit Unterstützungsbedarf weiter verschärft. Der Wettbewerb um bezahlbaren Wohnraum steigt, während die Ressourcen der sozialen Organisationen knapp sind.

Ein weiteres Problem, das in der Befragung deutlich wurde, ist, dass Leistungsberechtigte oftmals länger als nötig in Trägerwohnungen verbleiben, weil trotz Unterstützung die Suche einer Anschlusswohnung misslingt. Aktuelle

Berichte bestätigen diese Problematik (auswertung_traegerwohnraumbefragung_2022.pdf). Wohnraum wird teurer, der Bestand an Sozialwohnungen nimmt seit Jahren ab und sozioökonomisch schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen, einschließlich der Bewohnenden von Trägerwohnungen, finden keine finanzierbare Wohnung. In Berlin gibt es immer weniger staatlich geförderte Sozialwohnungen. Im Jahr 2022 lag der Bestand an Sozialwohnungen [geförderte Mietwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)] in Berlin bei insgesamt rund 93.500 Wohnungen. Etwa 73.000 dieser Wohnungen waren Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung. Der Bestand an Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung belief sich auf rund 10.700. Im Vergleich zum Jahr 2012 ist der Bestand an Sozialwohnungen in der Bundeshauptstadt um ca. 53.000 Wohnungen gesunken. Für das Jahr 2033 wird ein Sozialwohnungsbestand von rund 84.500 Wohnungen prognostiziert. (Sozialwohnungen Berlin - Bestand und Prognose 2033 | Statista). Für deren Bau stellt der Staat Zuschüsse und vergünstigte Darlehen bereit, wobei die Miete für eine bestimmte Zeit, im Regelfall für 30 Jahre gedeckelt ist. Diese Wohnungen sind für Menschen mit geringem Einkommen oder Sozialleistungsempfänger:innen gedacht. Derzeit wären etwa 59,2 % aller Haushalte in Berlin sozialwohnungsberechtigt. Die Konkurrenz um diese Wohnungen ist demnach sehr hoch. Diese Situation wird durch die Gentrifizierung noch verschärft. Wohnraum wird insgesamt teurer, und sozioökonomisch schlechtergestellte Bevölkerungsgruppen, einschließlich der Bewohnenden von Trägerwohnungen, werden an den Stadtrand verdrängt. Doch dort ist die Anbindung an eine soziale und medizinische Infrastruktur (wie Ämter, Unterstützungsangebote, Beratungsstellen, ärztliche Versorgung) jedoch oft unzureichend.

Die Umfrage behandelte zudem die Schwierigkeiten beim Wohnungsneubau. Neben der allgemeinen Baulandknappheit und den teuren Bodenpreisen sind insbesondere die Genehmigungsverfahren für Neu- und Umbauten oft langwierig. Dies stellt für soziale Organisationen eine zusätzliche Belastung dar. Zudem sind die Kosten für Bau und Renovierung in Berlin in den letzten Jahren stark gestiegen, was die Errichtung neuer Trägerwohnungen oder die Instandhaltung bestehender Wohnungen verteuert und die Realisierung neuer Projekte sowie die Aufrechterhaltung vorhandener Angebote erschwert.

Zusammengefasst führt die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt dazu, dass das Angebot an bezahlbaren Trägerwohnungen nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten kann. Die Finanzierung sowie der

politische Wille, in ausreichendem Maße Trägerwohnungen zu schaffen, sind häufig unzureichend.

7.1.2 Geografische Verortung des Trägerwohnraums

Die Ergebnisse der Befragung 2023 bestätigen die Hypothese (2), dass Trägerwohnraum nach wie vor, wie bereits für 2017 konstatiert, vor allem in den innerstädtischen Bezirken verortet ist. Eine detaillierte Analyse der Daten zeigt, dass sich die meisten Trägerwohnungen weiterhin in den zentral gelegenen Bezirken Berlins befinden, insbesondere in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Konzentration lässt sich durch mehrere Faktoren erklären.

Zunächst bieten die innerstädtischen Bezirke durch ihre zentrale Lage und gute Erreichbarkeit mehr verfügbare Fachkräfte für die Betreuung. Weiterhin ist hier trotz vorhandener Verdrängungsprozesse die soziale Durchmischung nach wie vor gegeben (Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung 2022, 21–25). Diese Diversität schafft ein integratives Umfeld, das den Bewohner:innen von Trägerwohnungen zugutekommt und ihre soziale Integration fördert. Zudem gibt es hier ein größeres Angebot an Dienstleistungen, Beratungsstellen oder medizinischen Einrichtungen als in den äußeren Bezirken. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das öffentliche Verkehrsnetz, das in der Innenstadt besser ausgebaut ist. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtert den Zugang zu den verschiedenen Angeboten und trägt zur Lebensqualität bei.

In den Daten aus der Befragung 2023 wird jedoch auch eine leichte geografische Verschiebung im Vergleich zur Erhebung von 2017 deutlich. Während sich 2017 die meisten Trägerwohnungen in Lichtenberg befunden hatten, dominierte 2023 der Bezirk Mitte, wobei Lichtenberg nun an vierter Stelle hinsichtlich der Anzahl der Trägerwohnungen pro Bezirk liegt. Die Bezirke Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg waren sowohl im Jahr 2017 als auch im Jahr 2023 stark vertreten.

Diese Beobachtungen unterstreichen die anhaltende Bedeutung der innerstädtischen Bezirke für den Trägerwohnraum und bestätigen, dass diese entscheidend für die Verfügbarkeit und Qualität der Unterstützungssysteme ist, die den Bewohnenden zur Verfügung stehen. Die zentrale Lage bietet ihnen nicht nur eine bessere Infrastruktur, sondern auch ein unterstützendes soziales Umfeld, das ihre Integration und Lebensqualität fördert.

7.1.3 Einfluss des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019

Die Hypothese (3), dass sich die Situation seit der Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019 maßgeblich verändert hat, kann nicht bestätigt werden. Die Mietverhältnisse haben sich seitdem kaum verändert. Das Mietrechtsanpassungsgesetz sollte für einen besseren Kündigungsschutz, eine Begrenzung von Mieterhöhungen und ein Verbot von Befristungen sorgen, es gilt jedoch nur für neue Mietverträge ab dem 1. Januar 2019. Viele bestehende Mietverträge fallen nicht unter die neuen Schutzbestimmungen, was bedeutet, dass die meisten Mietverträge von Trägerorganisationen, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, nicht von den neuen Regelungen profitieren. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Gesetzesänderung auf den Trägerwohnraumbestand auswirken wird. Zum Zeitpunkt der Befragung hatten lediglich 7 % der befragten Organisationen seit 2019 neue Wohnungen angemietet. Dies kann darauf hindeuten, dass die generelle Schwierigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu finden, unabhängig von der gesetzlichen Anpassung und den damit verbundenen besonderen Schutz der Bewohnenden in den Betreuten Wohnformen ist und weiterhin ein großes Hindernis darstellt.

Die geringe Zahl der Neuanmietungen werten wir als einen Indikator, dass das Gesetz nicht ausreicht, um die Situation der Trägerwohnungen signifikant zu verbessern. In der Befragung 2017 war deutlich geworden, dass 205 Trägerwohnungen bereits gekündigt worden oder von Kündigung bedroht gewesen waren, und dies vor allem aufgrund des fehlenden Mieterschutzes in Gewerbemietverträgen. Die Tatsache, dass in der Befragung 2023 nur 2 % der befragten Organisationen angaben, dass nach Inkrafttreten des Gesetzes Wohnungen gekündigt worden seien, könnte zwar auf eine gewisse Verbesserung hindeuten, reicht jedoch nicht für eine maßgebliche Verbesserung der Gesamtsituation für soziale Organisationen und den Bewohnenden von Trägerwohnraum. Andere Faktoren wie der allgemeine Mietpreisanstieg und die Verknappung der Ressource bezahlbarer Wohnraum überlagern die positiven Effekte des Mietrechtsanpassungsgesetzes. Die Herausforderungen sind so groß, dass sie die Vorteile, die das Gesetz bringen könnte, neutralisieren. Der kontinuierliche Anstieg der Mietpreise und die unzureichende Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum sind grundlegende Probleme, die durch das Mietrechtsanpassungsgesetz allein nicht gelöst werden können.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Mietrechtsanpassungsgesetz zwar einige positive Ansätze bietet, aber in der Praxis nicht ausreicht, um die

fundamentalen Probleme des Wohnungsmarktes zu lösen. Die Analyse der erhobenen Daten aus dem Jahr 2023 zeigt deutlich, dass tiefgreifendere und umfassendere Maßnahmen erforderlich sind, um die Situation für Trägerwohnungen nachhaltig zu verbessern.

7.1.4 Mieten für Trägerwohnungen im Vergleich zur Bruttomietgrenze der AV-Wohnen

Die Hypothese (4), dass die Mieten für Trägerwohnungen über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen liegen, wird teilweise bestätigt. Die Analyse der erhobenen Daten zeigt, dass dies für 26 % der Trägerwohnungen der Fall ist. Diese Mieten sind also als nicht angemessen im Sinne der AV-Wohnen zu betrachten. Dennoch betrifft dies nicht alle Trägerwohnungen.

Die Bruttomietgrenze der AV-Wohnen orientiert sich am Mietspiegel und definiert, welche Mietkosten als vertretbar angesehen werden können und somit vom jeweiligen Leistungsträger übernommen werden. Besonders in der Wohnungsnotfall- und Jugendhilfe liegen viele Wohnungen über dieser Grenze. Dies soll folgend näher ausgeführt werden.

In der Wohnungsnotfallhilfe wurde von Seiten der Politik erst mit Fortschreiten des angespannten Wohnungsmarktes, das Vorhalten von Trägerwohnraum als ein Instrument zur Vermeidung von Obdachlosigkeit und Unterbringung in einem Wohnheim für Wohnungslose gesehen.

Das Land Berlin ist aufgrund des Schutzauftrags verpflichtet, die Kinder und Jugendlichen, die ohne ihre Eltern nach Deutschland einreisen, im Rahmen der Hilfen zur Erziehung des SGB VIII zu unterstützen. Die Anzahl der benötigten Plätze unterliegt aufgrund dieser dynamischen Struktur der Jugendhilfe demzufolge starken Schwankungen. Es werden Verträge benötigt für größere oder zusätzliche Wohnflächen, die kurzfristig verfügbar sind. Diese Flexibilität führt demzufolge zu regelmäßig höheren Mietkosten, da Vermieter:innen für die Bereitstellung und Vorhaltung von Wohnraum oft einen Aufschlag verlangen. Ein weiterer Grund dafür, dass besonders die Jugendhilfe mit hohen Mietpreisen konfrontiert ist, wird in dem Abbau der Plätze nach dem hohen Zulauf durch die unbegleiteten Minderjährigen Flüchtlinge 2015 gesehen. Nach der Krise wurden viele Plätze in der Jugendhilfe abgebaut, als die unmittelbare Notwendigkeit nachließ. Dies führte zu einer Verringerung langfristiger Mietverträge, die üblicherweise kostengünstiger sind. Die verbleibenden Verträge

für die erforderlichen Kapazitäten wurden unter Umständen zu weniger günstigen Konditionen neu verhandelt, was die durchschnittlichen Mietkosten erhöht.

Vergleicht man die Situation zum Zeitpunkt der Befragung der Wohlfahrtsorganisationen 2023 mit der von 2017, wird offenbar, dass der Anteil der Wohnungen, der 2023 über der Bruttomietgrenze lag, ungefähr dem Anteil der Organisationen entspricht, der 2017 die Mietkosten als zu hoch empfunden hatte. Allerdings wurden 2017 nur subjektive Einschätzungen zu den Mietkosten erhoben. 29 % der Befragten hatten 2017 die Mietkosten als überzogen eingeschätzt, was in etwa dem aktuellen Befragungsergebnis entspricht. Das Problem horrender Mietkosten für Trägerwohnungen ist demnach nicht neu und hat sich seit 2017 nicht wesentlich verbessert.

7.2 Vergleich der Ergebnisse der Befragung 2023 mit den vorausgegangenen Befragungen

Die Befragungen aus den Jahren 2017, 2022 und 2023 liefern wertvolle Einblicke in die Situation und den Bedarf an Trägerwohnraum für Betreutes Wohnen in Berlin und zeigen zugleich eine Entwicklung dieses Bereichs über die Jahre. Der Vergleich der Studien offenbart methodische und kontextuelle Unterschiede, wie die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie, die stetig steigende Bevölkerungszahl und die gestiegene Anzahl von Geflüchteten in Berlin in 2022 und 2023 im Vergleich zu 2017. Die Studie aus dem Jahr 2022 bezog sich nur auf einen Bezirk, die Befragungen von 2022 und 2023 richteten sich an Organisationen aus ganz Berlin.

Die schriftlichen Befragungen der Jahre 2017 und 2023 lassen sich gut miteinander vergleichen, da sie aufeinander aufbauten und teilweise identische Fragen umfassten. Beide richteten sich an Paritätische Mitgliedsorganisationen aus Berlin. Die Methode der Datenerhebung unterschied sich jedoch: 2017 erfolgte sie mittels eines per E-Mail versandten PDFs, das ausgefüllt zurückgesandt werden sollte, während 2023 eine Onlineumfrage verschickt wurde. 2017 nahmen 88 Organisationen teil und sandten 107 Fragebögen zurück, 2023 beteiligten sich 89 Organisationen anonym, wodurch die Antworten nicht einzelnen Einrichtungen zugeordnet werden konnten. Die Onlinebefragung aus dem Bezirk Mitte 2022 basierte hingegen auf einer deutlich kleineren Stichprobe von 18 sozialen Organisationen, die im Leistungsfeld Trägerwohn-

raum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung tätig waren. Diese Fokussierung auf einen spezifischen Bereich und die geringe Anzahl der Teilnehmenden begrenzen die Vergleichbarkeit mit den Studien von 2017 und 2023.

Neben der methodischen Herangehensweise unterscheiden sich auch die untersuchten sozialen Bereiche. Die Befragung aus dem Jahr 2017 konzentrierte sich ausschließlich auf die Hilfen für Menschen mit Behinderung und seelischen Beeinträchtigungen sowie auf „Sonstiges“. Außerdem wurden lediglich allgemeine Aussagen der Organisationen erfasst. 2023 wurde die Befragung um die Bereiche Wohnungslosen- und Jugendhilfe erweitert. Zudem wurde ein statistisches Programm genutzt, um zu untersuchen, ob Organisationen in einem oder mehreren Arbeitsbereichen tätig waren, sodass auch Komplexträger herausgefiltert werden konnten. Dies ermöglichte einen detaillierten Vergleich und spezifische Aussagen für die einzelnen Arbeitsschwerpunkte. Der Fokus der Befragung von 2022 lag dagegen auf der Untersuchung der psychiatrischen ambulanten Pflichtversorgung.

In Bezug auf die Schwerpunkte der Angebote zeigen sich Unterschiede. Im Jahr 2017 boten die meisten Organisationen hauptsächlich Hilfen für Menschen mit Behinderung an, während es weniger Angebote bei den Hilfen für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen gab. 2023 gab es deutlich mehr Angebote für Menschen mit seelischen Beeinträchtigungen. Auch die Art der Wohnraumnutzung differierte: 2023 berichteten 10 % mehr Organisationen als 2017, dass Leistungsberechtigte direkte Mietverhältnisse mit Wohnungsvermietenden eingingen. Hinsichtlich des Anteils von Personen mit Wohnberechtigungsschein war jedoch keine nennenswerte Veränderung zu erkennen. Die Zahl der Trägerwohnungen stieg von 2728 Wohnungen im Jahr 2017 auf 4200 im Jahr 2023, was auf die Teilnahme größerer Organisationen bzw. weiterer Leistungsfelder – wie die Jugendhilfe zurückzuführen ist.

Interessant ist dabei auch die geografische Verschiebung der Wohnungen. Während 2017 die meisten Trägerwohnungen in Lichtenberg verortet sind, dominiert 2023 der Bezirk Mitte, mit Lichtenberg nun auf dem vierten Platz. In beiden Befragungen weisen auch diese Bezirke Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg eine höhere Anzahl an Trägerwohnungen auf. Somit bleibt die vorrangige Konzentration der Trägerwohnungen im Innenstadtbereich bestehen.

Die Anteile der Rechtsverhältnisse, in dem die Trägerwohnungen von den Organisationen genutzt werden, zum Eigentum, zur Miete als Hauptmieter, zur Miete als Untermieter haben sich bei den Befragungen von 2017 zu 2023 nicht

verändert. Die Befragung 2022 berichtet jedoch darüber, dass die Anzahl der Trägerwohnungen in Bezirk Mitte, die Eigentum der Träger sind, in den letzten vier Jahren um 11 % gestiegen ist. Rund 80 % der Wohnungen wurden 2017 und 2023 durch die Organisationen angemietet, um diese anschließend an die Leistungsberechtigten weiterzuvermieten. 2017 wurden 70 % und 2023 knapp 80 % von Privateigentümern oder privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen weitervermittelt. Hier ist also ein Anstieg von 10 % zu verzeichnen. Auch aus der Befragung 2022 wird ersichtlich, dass die meisten Mietverhältnisse mit Privateigentümern abgeschlossen wurden.

Weiter wird aus den erhobenen Daten ersichtlich, dass die Bedeutung gewisser Aspekte wie Barrierefreiheit oder die Nähe zu Pflege- und Betreuungsinfrastruktur 2023 im Vergleich zu 2017 etwas nachgelassen hat. Zugleich steigt die Bedeutung der Außenflächen rund um die jeweiligen Trägerwohnungen. Insgesamt bleiben jedoch die Einschätzungen zu den Trägerwohnungen und deren Bedeutung für die Arbeit der Organisationen über die Jahre hinweg relativ konstant. Eine leichte Verbesserung der aktuellen Situation von Trägerwohnungen ist bei der Größe der Wohnungen 2023 im Vergleich zu 2017 zu erkennen, sowie beim Zuschnitt der Räume/Grundriss.

Dass sowohl bei der Bewertung der aktuellen Situation dieser Aspekte der Trägerwohnungen als auch die Wichtigkeit der Aspekte für die Arbeit der Organisationen kaum Veränderungen zwischen 2017 und 2023 festgestellt werden können, zeigt, dass sich in den letzten 6 Jahren keine großen Entwicklungen trotz anhaltender Bemühungen stattfanden, die politischen Entscheidungsträger zu einem stärkeren Engagement zu bewegen.

In Bezug auf die Frage, ob die Wohlfahrtsorganisationen mit den zur Verfügung stehenden Trägerwohnungen zufrieden seien, ist zwischen 2017 und 2023 keine signifikante Verbesserung festzustellen. 2023 zeigten sich die Organisationen genauso zufrieden bzw. unzufrieden wie 2017. Jeweils 95 % sahen einen unerfüllten Bedarf an zusätzlichem Trägerwohnraum. Hier erkennt man die gestiegene Wohnraumverknappung in den letzten 6 Jahren. Auffällig ist dieser Aspekt ebenfalls in der Befragung 2022. Es wurde herausgefunden, dass die sehr lange Verweildauer von Klient:innen in Trägerwohnungen den Zugang für neue berechnigte Leistungsempfänger erschwert.

Die Einschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten fiel 2023 pessimistischer aus als 2017, was auf wachsende Herausforderungen für die Zukunft hinweist.

7.3 Kritische Hinterfragung und forschungsbezogener Ausblick

Eine kritische Betrachtung der Befragung zeigt Verbesserungspotenziale auf, die als Anregung für die zukünftige Bearbeitung der Thematik dienen können.

Durchführung der Befragung: Die Nutzung eines Onlinetools ermöglichte eine einfache, flexible und zeitlich individuell gestaltbare Teilnahme an der Befragung. Ein Nachteil der Onlinebefragung ist jedoch, dass sie keine Möglichkeit bietet, zusätzliche Erläuterungen und Ergänzungen der Antworten einzubeziehen. Eine Kombination aus qualitativen und quantitativen Methoden könnte eine umfassendere Analyse ermöglichen. Quantitative Daten gewährleisten die Breite und Verallgemeinerbarkeit der Ergebnisse, während qualitative Daten Tiefe und Kontext hinzufügen. Diese Methodenkombination würde dazu beitragen, die mit quantitativen Methoden gewonnenen Daten zu validieren und zu ergänzen, sodass sie ein vollständigeres Bild des untersuchten Phänomens liefern würde (Baur und Blasius 2014, 159).

Verbesserungspotenziale in der Befragung: Es wäre empfehlenswert, den Fokus auf qualitative Methoden zu legen und eine Forschungsmethode zu wählen, bei der die Befragten über die Fragen hinaus in ihren Antworten thematisch weiter ausholen können. Auffällig waren die vielen Befragungsabbrüche. Vermutlich konnten die Teilnehmenden erst nach der Beantwortung der Eingangsfragen den Umfang abschätzen oder sie bemerkten, dass sie detaillierte Unterlagen benötigten, die sie nicht zur Hand hatten. Es wäre ratsam gewesen, im Ankündigungstext auf den ungefähren Zeitaufwand und auf eventuell benötigte Daten hinzuweisen.

Anonymisierung und Datenverfügbarkeit: Die Anonymisierung dient dem Datenschutz der sozialen Organisationen und kann die Teilnahmebereitschaft erhöhen. Allerdings erschwert sie Rückschlüsse auf den Namen der Organisation, die Anzahl ihrer Einrichtungen und deren Standorte, was zusätzliche interpretative Zusammenhänge verhindert. Bei der Verortung der Trägerwohnungen wurde nur der Stadtteil, nicht aber die Postleitzahl erfragt. Für eine tiefere Analyse könnte es hilfreich sein, auch die Postleitzahlen der Trägerwohnungen zu erfassen.

Technische Einschränkungen des Befragungstools: Das verwendete Online-tool LimeSurvey ist benutzerfreundlich, stößt jedoch bei der Auswertung an seine Grenzen. Obwohl LimeSurvey viele Vorteile bietet (keine Lizenzkosten und flexible Umfragen), zeigte sich ein Hauptproblem beim Transfer der Ergebnisse in SPSS, der nur über Umwege möglich war. Hier fehlen eine

verständliche Erklärung im Handbuch und ein ansprechbares Supportteam, das bei Bedarf Unterstützung bietet.

Auswertung und Kontextualisierung: Die Datenlage der Befragung bildet eine gute Basis für weitere Untersuchungen. In den Erhebungen 2017 und 2023 wurden nur die sozialen Organisationen des Paritätischen Berlin e. V. untersucht, die Trägerwohnungen anbieten. Ein Vergleich zwischen den Jahren wurde gezogen, jedoch ohne weitere kontextuelle Einflüsse zu berücksichtigen. Es wäre aufschlussreich, die allgemeine Situation in Berlin miteinbeziehen zu können. Eine solche Erforschung sollte seitens der zuständigen Senatsverwaltungen finanziell unterstützt und von einem externen Dienstleister durchgeführt werden. Zwar gab es bereits nach der ersten Befragung 2017 Bestrebungen, eine verbandsübergreifende und berlinweite Erhebung anzuregen, doch ist diese bisher ohne Erfolg geblieben.

Weiterführende Untersuchungen: Es wäre hilfreich, die Bevölkerungszahlen und Mietpreise in Berlin im Vergleich zur Verfügbarkeit von Trägerwohnungen in der Vergangenheit und Gegenwart zu erforschen. Auch ein Vergleich mit anderen Städten wäre instruktiv, um mögliche Unterschiede oder Gemeinsamkeiten zu identifizieren. In der Befragung 2023 wurden vor allem die einzelnen Arbeitsschwerpunkte verglichen. Für eine Großstadt wie Berlin wäre es wichtig, die Unterschiede zwischen den Bezirken stärker zu untersuchen.

Perspektive der Leistungsempfängenden: Neben der Sicht der Organisationen sollte auch die Perspektive der Leistungsempfängenden erfasst werden. Dadurch könnten zusätzliche Aspekte von Trägerwohnungen beleuchtet werden, da die Interessen der Organisationen nicht immer identisch mit denen der Klient:innen sind.

8. Fazit und Empfehlungen

8.1 Fazit

Die umfassende Onlinebefragung von Mitgliedsorganisationen des Paritätischen Berlin e. V. zu Trägerwohnungen bzw. Betreutem Wohnen in Berlin ermöglicht vielfältige Einblicke in die aktuelle Situation und Herausforderungen. Die Analyse bestätigte weitgehend unsere Hypothesen: Die allgemein angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirkt sich weiterhin negativ auf das Angebot an Trägerwohnungen aus. Soziale Organisationen haben zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum für hilfebedürftige Personen zu finden. Steigende Mieten belasten die Organisationen erheblich und erschweren die Bereitstellung von Wohnraum für hilfebedürftige Personen. Trägerwohnungen sind weiterhin überwiegend in den innerstädtischen Bezirken Berlins, insbesondere in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, konzentriert. Diese Konzentration wird durch die Verfügbarkeit von Fachkräften, die soziale Durchmischung und das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz begünstigt. Trotz der Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2019 haben viele Organisationen keine signifikanten Veränderungen in ihren Mietverhältnissen festgestellt. Obwohl dieses mehr Schutz für soziale Organisationen bieten sollte, können viele Organisationen davon nicht profitieren, weil bestehende Mietverträge von den neuen Regelungen ausgenommen sind und keine rückwirkenden Schutzmaßnahmen normiert wurden. Die Mieten für Trägerwohnungen liegen zu fast einem Drittel über der Bruttomietgrenze der AV-Wohnen, was die finanzielle Belastung der sozialen Organisationen offensichtlich werden lässt. Diese Faktoren gefährden die Sicherung bestehender Trägerwohnungen und erschweren den Abschluss neuer, günstiger Mietverträge. Ein zentrales Ergebnis der Befragung ist, dass über 90 % der befragten Organisationen einen Bedarf an mehr Trägerwohnraum signalisieren, jedoch kaum Chancen sehen, diesen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zu decken.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Befragung, dass die Paritätischen Mitgliedsorganisationen etwa 4200 Trägerwohnungen in Berlin anbieten, welche hauptsächlich von privaten Wohnungsunternehmen oder Privateigentümern vermietet werden. Die am häufigsten vorkommenden Wohnformen sind das Verbundwohnen und das ambulante Einzelwohnen. Für die Organisationen sind Aspekte wie die Lage, die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und die Größe der Räume von hoher Bedeutung. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die

finanziellen und politischen Rahmenbedingungen von den befragten Organisationen als überwiegend unzureichend eingeschätzt werden. Aus den Diskussionen und Analysen der Ergebnisse ergibt sich ein dringender politischer Handlungsbedarf. Nachfolgend werden daher konkrete Handlungsempfehlungen formuliert.

Die zentrale Frage ist und bleibt: In welcher Stadt wollen wir leben? Möchte Berlin ein Wohnort und ein Lebensort für alle Menschen sein und bleiben – auch wenn nicht alle Menschen ihr Leben, ihr Wohnen vollumfänglich selbstständig gestalten können? Wenn wir das bejahen wollen, dann benötigen wir stabile Angebote für die Menschen in besonderen Lebenslagen – auch innerhalb der Stadt. Und das bedeutet, dass auch die sozialen und gesellschaftlichen Strukturen stärker mitbedacht werden müssen. Menschen mit Unterstützungsbedarf dürfen nicht benachteiligt und sozial ausgeschlossen werden.

Trägerwohnungen von sozialen Organisationen erfüllen eine wichtige Funktion im sozialen Sicherungssystem: Das Betreute Wohnen ist für viele Menschen in besonderen Lebenslagen ein essenzieller Schritt hin zu einem selbstbestimmten Leben. Das gilt sowohl für die Personen, die nur zeitweise in betreuten Wohnformen leben, als auch für diejenigen, die dieses Angebot länger oder langfristig nutzen. Die Betreuung im Trägerwohnraum bietet ihnen nicht nur eine Unterkunft auf Zeit, sondern auch Stabilität, Unterstützung, Teilhabe und einen sicheren Ort mit Privatsphäre. Um die Qualität dieser Wohn- und Betreuungsangebote zu gewährleisten, ist es notwendig, klare und spezifische rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die sowohl die Rechte der Bewohnenden als auch die Pflichten der sozialen Organisationen regeln. Diese Rahmenbedingungen müssen die besondere Natur der temporären Nutzung berücksichtigen und gleichzeitig sicherstellen, dass die Qualität der Wohnbedingungen und die Würde der Bewohner:innen gewahrt bleiben. Zusätzlich ist der Schutz der Mietverträge von entscheidender Bedeutung, um die soziale Infrastruktur langfristig zu erhalten und zu stärken. Daher wäre es grundsätzlich wünschenswert, wenn dem Thema Trägerwohnungen auf Bundes- und Landesebene mehr Beachtung geschenkt werden würde. Begriffe wie inklusive Stadtentwicklung, inklusives Wohnen oder Trägerwohnraum müssen mit einem einheitlichen Verständnis hinterlegt werden, um Missverständnisse zu vermeiden. Eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Sensibilisierung für die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum für Betreutes Wohnen, Informationskampagnen, Erfolgsgeschichten und Best-Practice-Beispiele können das Bewusstsein in der Gesellschaft erhöhen und Unterstützung mobilisieren.

→ Mietrechtliche Dimension

Auf Bundesebene müsste neben den zwei bereits existierenden Säulen Gewerbe- und Wohnraummiete ergänzend eine Säule Nutzungsverträge für soziale Organisationen geschaffen werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für anerkannt gemeinnützige juristische Personen (soziale Organisationen) sind hier dringend, um den Bereich der Trägerwohnungen zu ergänzen. Das bedeutet, dass es zukünftig eine gesonderte Regelung für soziale, gemeinnützige Organisationen bedarf, die Wohnraum anmieten und Menschen mit Unterstützungs- und Betreuungsbedarf zur Nutzung zur Verfügung stellen.

Gemeinnützige Organisationen sollten wünschenswerterweise gegenüber ihren Vermieter:innen die Möglichkeit erhalten, auch befristete Gewerbemietverträge – insbesondere, wenn es sich um ein Angebot der Trägerwohnungen handelt – zu verlängern. Ein Anspruch darauf sollte rechtzeitig in einer gesetzlich festgelegten Frist geltend gemacht werden. Dies würde eine bessere Planung und Absicherung der Organisation und somit eine bessere Versorgung der Bewohnenden in Trägerwohnungen ermöglichen. Sachliche Gründe und ein berechtigtes Interesse der Vermieter:innen sollten dabei bewahrt werden. Wenn die Vermieter:innen ein berechtigtes Interesse haben, das Mietverhältnis nicht zu verlängern, und gemeinnützige Organisationen Aufwendungen in die gemieteten Räumlichkeiten getätigt haben (z. B. die Durchführung von Instandsetzungen), sollte die gemeinnützige Organisation einen Anspruch auf Aufwendungsersatz geltend machen können (Der Paritätische Gesamtverband 2021).

→ Unterstützung von sozialen Trägern bei der Refinanzierung von Trägerwohnraum und Wohnraumsuche im Leistungsrecht

Organisationen, die entgeltfinanzierte Leistungen anbieten, verhandeln prospektiv ihre Kosten (Personal- und Sachkosten) in der Regel für ein Jahr, manchmal auch für einen längeren Zeitraum. Angesichts der steigenden Kosten und der Unsicherheiten durch die aktuelle krisenhafte Entwicklung ist es notwendig, eine flexible und niedrigschwellige Anpassungsmöglichkeit der Sachkosten in den Vergütungsvereinbarungen zu schaffen. Dies würde den sozialen Trägern die Möglichkeit geben, kurzfristig auf Preissteigerungen zu reagieren und somit ihre finanzielle Stabilität zu sichern. Die aktuellen gesetzlichen Regelungen sind ungeeignet, um kurzfristige, inflationsbedingte Preissteigerungen unterjährig verhandeln zu können. Im Besonderen betrifft dies die Kosten für Energie und Heizung im Bereich des Trägerwohnraums, die erst nachträglich angepasst werden können, was zu erheblichen finanziellen

Belastungen für die sozialen Träger führt. Hinzu kommen zusätzliche Kosten durch Mietausfälle, Entrümpelung bei Betreuungsabbrüchen und Vandalismus, die nicht durch die aktuelle Verwaltungspauschale gedeckt werden. Bei der prospektiven Kalkulation der Ausgaben sollten zukünftige Preissteigerungen stärker berücksichtigt werden. Hierzu könnte eine standardisierte Methode zur Berechnung und Anpassung der Aufwendungen eingeführt werden, die sich an den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen orientiert.

Die Einrichtung eines Hilfefonds könnte förderlich sein, der die sozialen Träger bei kurzfristigen und unerwarteten Nachzahlungen von Energie- und Heizkosten unterstützt. Dieser Fonds könnte aus öffentlichen Mitteln gespeist werden und dazu beitragen, die finanzielle Belastung durch Nachzahlungen zu mindern, insbesondere wenn die Nutzer:innen nicht mehr in den Trägerwohnungen leben und nicht mehr erreichbar sind.

Die aktuelle Verwaltungspauschale von 20 Euro pro Nutzungsvertrag und Monat ist nicht ausreichend, um die tatsächlichen Verwaltungskosten zu decken. Eine Erhöhung dieser Pauschale sollte in Betracht gezogen werden, um die zusätzlichen Kosten durch z. B. Mietausfälle, Vandalismus und Entrümpelung zu kompensieren. Dies könnte durch eine Anpassung der Umlage für Trägerwohnraum in der AV-Wohnen erfolgen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, die finanziellen Belastungen der sozialen Träger zu reduzieren und eine nachhaltige und flexible Finanzierung des Trägerwohnraumangebots kontinuierlich sicherzustellen.

→ Sicherung und Schaffung von ausreichend Wohnungen und Trägerwohnungen

Soziale Organisationen benötigen mehr Unterstützung bei der langfristigen Sicherung von Wohnraum, damit sie zuverlässig und kontinuierlich ihre Angebote des Betreuten Wohnens aufrechterhalten können. Die aktuellen Vereinbarungen zwischen den Landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Senatsverwaltung zur Unterstützung von Haushalten mit Wohnberechtigungs-scheinen und besonderen Bedarfsgruppen sind unzureichend. In der aktuell seit 1. Januar 2024 geltenden Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung des Lands Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde festgelegt, dass 63 % der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte gehen sollen. Davon wird jedoch nur „ein Viertel an besondere Bedarfsgruppen vergeben. Hierzu gehören von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende,

Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf angemietet werden, sind diesem Anteil angerechnet“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024, 3).

Die vorliegende Analyse und die geltende Kooperationsvereinbarung legen offen, dass der Anteil der landeseigenen Wohnungen, die anerkannten Trägern der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohn- und Unterstützungsbedarf zur Verfügung stehen, äußerst gering ist. Weiterhin wird deutlich, dass der Großteil der Trägerwohnungen von privaten Wohnungseigentümern bereitgestellt wird. Daher gibt es den dringenden Bedarf, den Anteil des Wohnraums durch Landeseigene Wohnungsunternehmen signifikant zu erhöhen. Darüber hinaus wäre es wünschenswert, dass private Wohnungsunternehmen verpflichtet würden, ebenfalls Kontingente für eine soziale Nutzung anzubieten. Notwendig sind belastbare, langfristige Kontingente für Trägerwohnraum, um den spezifischen Bedürfnissen der Bewohnenden gerecht zu werden.

Denkbar wären strukturierte Kooperationen und verbindliche Partnerschaften zwischen Wohnungswirtschaft, öffentlichen Verwaltungen und sozialen Organisationen. So könnte ein Pool an Trägerwohnungen geschaffen werden, um das Angebot an Trägerwohnraum langfristig sicherzustellen. Soziale Organisationen könnten bei Bedarf darauf zugreifen. Eine qualifizierte Bedarfserhebung- und Planung für ambulant betreutes Wohnen auf Bezirks- und Landesebene wäre die Grundlage für eine stets verfügbare Fluktuationsreserve. Die Umsetzung eines solchen Modells wäre nur möglich, wenn ausreichend Wohnraum geschaffen würde und seitens der Leistungsträger eine flexible, bedarfsorientierte Handhabung der Nutzung durch alle Leistungsbereiche möglich wäre.

→ Unterstützung von sozialen Organisationen beim Neubau von bezahlbarem Wohnraum für Betreutes Wohnen

Auch in Bezug auf den Neubau von bezahlbarem Wohnraum ist eine stärkere Förderung von Kooperationen und verbindlichen Partnerschaften zwischen landeseigenen und privaten Wohnungsunternehmen, öffentlichen Verwaltungen und sozialen Organisationen anzustreben. Netzwerke und Austauschplattformen sind wichtig, um Synergien zu nutzen und die Schaffung von Wohnraum für das Betreute Wohnen zu fördern. Trägerzusammenschlüsse

u.a. auch in Verbindung mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind eine Möglichkeit, um Neubau bedarfsorientiert und zu bezahlbaren Endmieten voranzutreiben. Dies zeigen einzelne wenige Praxisbeispiele.

Die aktuelle Wohnbauförderung des Landes Berlin bietet insgesamt eine Verbesserung für Neubauvorhaben der Wohnungswirtschaft zur Schaffung von Sozialwohnungen. Das Förderprogramm für „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen und Wohnungslose“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023, 1) sollte aktiv bei potenziellen Neubauvorhaben aus der Privatwirtschaft eingebracht und beworben werden. Soziale Organisationen als Bauherrinnen benötigen darüber hinaus weitere Finanzierungsunterstützung, um Wohnraum zu AV-Wohnen-kompatiblen Endmieten zu schaffen. Das bestehende Programm zur „Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2022, 1) müsste dauerhaft gelten und entfristet werden und weiterhin unter anderem den Bau von Clusterwohnungen¹ einschließen. Die Förderprogramme, die energetische und nachhaltige Bauweisen unterstützen und zwischen Wohn- und Gewerbenutzung unterscheiden, sollten verstärkt auch von sozialen Organisationen in Betracht gezogen werden. Diese Programme könnten kombiniert werden und höhere Förderungen für Gewerbenutzung bieten, was für soziale Träger, die z.B. im Erdgeschoss eines Neubaus Räume für soziale Dienstleistungen planen, relevant sein kann.

Bauprojekte sind sehr komplex. Mehr Unterstützung durch Politik, Verwaltungen und mögliche Fördermittelgeber wäre erstrebenswert, denn Verfahren sind oft langwierig, und es fehlt an Abstimmung zwischen den verschiedenen Verwaltungen. Ein koordinierter Ansatz kann die Umsetzung der Bauprojekte beschleunigen und Kosten senken. Die Schaffung von Lotsen oder verbindlichen Ansprechpersonen mit umfassendem Knowhow und Befugnissen für Planungs- und Bauprozesse könnten hierbei hilfreich sein. So könnten diese Personen soziale Organisationen durch den Bauprozess begleiten, Hindernisse identifizieren und Vorschläge unterbreiten, um den Bauprozess effizient und zielgerichtet zu gestalten. Zugleich wäre es zu begrüßen, wenn soziale Organisationen Zugang zu technischer Unterstützung und Schulungen erhielten, um ihre Kompetenzen in den Bereichen Planung, Bau und Verwaltung von Wohnprojekten zu stärken. Dies kann durch beispielsweise durch Workshops

¹ Clusterwohnungen = Die Clusterwohnung ist eine Kreuzung zwischen einer Wohngemeinschaft und einer Kleinwohnung: Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, die Küche gehört allen (vgl. <https://www.urbancoopberlin.de/clusterwohnungen/>).

oder Beratungsdienste gewährleistet werden. Aktuell wird in Berlin ein Entwurf des „Schneller-bauen-Gesetzes“ abgestimmt. Darin sollen „Planungs- und Genehmigungsverfahren gestrafft und standardisiert, bestimmte Prüf- und Bearbeitungsfristen eingeführt oder Zuständigkeiten zwischen Landes- und Bezirksebene klarer geregelt werden“. (Senat beschließt Entwurf für Schneller-Bauen-Gesetz - Berlin.de Berlin Hauptstadtportal 2024). Es bleibt abzuwarten, wie der Entwurf in der Praxis umgesetzt wird und inwiefern er Wirkung auf den Bau und die Fertigstellung von Sozialwohnungen und Trägerwohnraum zeigt.

Abschließend wäre es hilfreich, wenn der 2018 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einberufene Runde Tisch Soziale Träger wiederbelebt würde, denn eine ressortübergreifende Unterstützung und Zusammenarbeit der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Soziales, Jugend, Gesundheit und Finanzen mit der LIGA der freien Wohlfahrtspflege und den Berliner Wohnungsunternehmen kann langfristig eine qualifizierte Bedarfserhebung und Planung als Grundlage zur Schaffung von erforderlichen Räumen für Betreutes Wohnen und weitere soziale Nutzungen fördern.

Die Herausforderung, Berlin zu einer lebenswerten und inklusiven Stadt zu gestalten, in der jeder Mensch – unabhängig von seinen Lebensumständen – ein Zuhause finden kann, erfordert ein gemeinsames Engagement auf verschiedenen Ebenen. Die genannten Empfehlungen unterstreichen die Notwendigkeit, soziale und rechtliche Strukturen zu stärken, um den Zugang zu Wohnraum für Menschen in besonderen Lebenslagen zu sichern und zu erweitern. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, die finanzielle und strukturelle Stabilität von Trägerwohnungen zu gewährleisten, um eine nachhaltige Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass soziale Organisationen umfassende Unterstützung und klare rechtliche Rahmenbedingungen benötigen, denn diese Organisationen leisten eine wichtige Arbeit, sodass die Menschen, die Unterstützungen benötigen, sie auch erhalten. Nur so kann die Teilhabe aller Menschen in Berlin gesichert werden, und nur so können mehr Menschen ein selbstbestimmtes Leben führen.

Literatur

Abgeordnetenhaus Berlin. (2021). Gesetz zur Neufassung des Gesetzes über Selbstbestimmung und Teilhabe in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen (Drucksache 18/3420). 18. Wahlperiode.

Abgeordnetenhaus Berlin. (2024) Schriftliche Anfrage zum Thema: Sozialer Wohnungsbau bezüglich Belegungsrechte und WBS in Berlin. Verfügbar unter <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-18494.pdf> (Zugriff: 27. August 2024).

Baur, N., & Blasius, J. (Hrsg.). (2014). Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.
<https://doi.org/10.1007/978-3-531-18939-0>.

Berlin Hauptstadtportal. (2024, 10. April). Entwurf für „Schneller-Bauen-Gesetz“ fertig. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/aktuelles/8809639-958090-entwurf-fuer-schnellerbauengesetz-fertig.html> (Zugriff: 5. Juni 2024).

Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 – 2024. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Verfügbar unter <https://www.Bevölkerungsprognose-fuer-Berlin-2021-2024.de> (Zugriff: 31. Juli 2024).

Bezirksamt Mitte. (2022). Trägerwohnraum in der psychiatrischen, ambulanten Pflichtversorgung Berlin-Mitte. Verfügbar unter <https://www.psagberlin-mitte.de/2023/03/21/tr%C3%A4gerwohnraum-in-der-psychiatrischen-ambulanten-pflichtversorgung-berlin-mitte-ergebnisse-einer-onlinebefragung-2022/> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Bieresborn, D., & Schafhausen, M. (Hrsg.). (2024). Münchener Anwalts Handbuch Sozialrecht (6. Auflage). München: C.H. Beck.

Bierlitz-Harder, R., Conrads, W., & Thie, S. (Hrsg.). (2020). Nomos Kommentar Sozialgesetzbuch XII Sozialhilfe Lehr- und Praxiskommentar (12. Auflage). Baden-Baden: Nomos.

Blank, H. (Hrsg.). (2019). Schmidt-Futterer Mietrecht Kommentar (14. Auflage). München: C.H. Beck.

Bundeszentrale für politische Bildung. (2023, 24. Mai). Wohnen für Menschen mit Behinderung. Verfügbar unter <https://www.bpb.de/themen/inklusion-teilhabe/behinderungen/521320/wohnen-fuer-menschen-mit-behinderung/> (Zugriff: 13. April 2024).

Dauner-Lieb, B., & Langen, W. (Hrsg.). (2021). Nomos Kommentar BGB Schuldrecht, Band 2/2: §§ 488 – 661a (4. Auflage). Baden-Baden: Nomos.

Der Paritätische Gesamtverband. (2021, 10. Februar). Positionierung zur Stärkung des Gewerbemieteschutzes. Verfügbar unter <https://www.der-paritaetische.de/alle-meldungen/positionierung-zur-staerkung-des-gewerbemieteschutzes/> (Zugriff: 1. Juni 2024).

Der Paritätische Gesamtverband. (2023). Praxisleitfaden Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter (3. Auflage). Verfügbar unter https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/doc/soziale-traeger-als-mieter-und-vermieter_aufl-2_web.pdf (Zugriff: 22. Mai 2024).

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V. (2023). Kostensteigerungen bedrohen die Zivilgesellschaft. Verfügbar unter https://www.paritaet-berlin.de/fileadmin/user_upload/redaktion/pdf/2023/02_23/2023_02_09_Positionspapier_Kostensteigerungen_als_Existenzbedrohung.pdf (Zugriff: 22. Mai 2024).

Deutscher Bundestag. (2009). Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes nach der Föderalismusreform (Drucksache 16/12409). 16. Wahlperiode.

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. (2015). Soziale Sicherungssysteme und Sozialrecht: Leistungsberechtigte in besonderen sozialen Schwierigkeiten bedarfsdeckend unterstützen. Verfügbar unter https://www.deutscher-verein.de/de/uploads/empfehlungen-stellungnahmen/2015/dv-5-15_hilfe-nach-paragraf-67.pdf (Zugriff: 13. April 2024).

Drasdo, M. (2023). Heimunterbringung und Betreutes Wohnen: Entwicklungslinien nicht nur unter dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz seit Mitte 2021. *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)*, 20(748-749).

Ellenberger, J., Götz, I., Grüneberg, C., Herrler, S., von Pückler, R., Retzlaff, B., Siede, W., Sprau, H., Thorn, K., Weidenkaff, W., & Weidlich, D. (2022). *Grüneberg Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen* (81. Auflage). München: C.H. Beck.

Erlenkämper, A., Fichte, W., Fock, M., & Fischer, C. (2008). *Sozialrecht: Allgemeine Rechtsgrundlagen Sozialgesetze Verfahrensrecht* (6. Auflage). Köln: Luchterhand.

Flint, T. (Hrsg.). (2024). *SGB XII Sozialhilfe mit Eingliederungshilfe (SGB IX Teil 2) und Asylbewerberleistungsgesetz Kommentar* (8. Auflage). München: C.H. Beck.

Geldmacher, G., & Leo, U. (2024). *Gewerberaummietrecht: Leitfaden für die Praxis mit Bausteintexten zum Gewerberaummietvertrag* (5. Auflage). München: C.H. Beck.

Hau, W., & Poseck, R. (Hrsg.). (2024). *BeckOK BGB* (69. Edition, Stand 01.12.2024). München: C.H. Beck.

Hofmann, H., & Henneke, H.-G. (Hrsg.). (2018). *Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke GG Kommentar zum Grundgesetz* (14. Auflage). Köln: Carl Heymanns Verlag.

IBB-Wohnungsmarktbericht 2023. Investitionsbank Berlin. Verfügbar unter <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsbarometer/ibb-wohnungsmarktbarometer-2023-barrierefrei.pdf> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Investitionsbank Berlin. (2023). *IBB Wohnungsmarktbarometer 2023*. Verfügbar unter <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsbarometer/ibb-wohnungsmarktbarometer-2023-barrierefrei.pdf> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Jugendwohnen im Kiez. Betreutes Jugendwohnen. Verfügbar unter <https://www.jugendwohnen-berlin.de/stationaere-hilfen/betreutes-jugendwohnen-bews-und-wgs/> (Zugriff: 24. Mai 2024).

Knickrehm, S., Roßbach, G., & Waltermann, R. (Hrsg.). (2023). Beck'sche Kurz-Kommentare: Kommentar zum Sozialrecht (8. Auflage). München: C.H. Beck.

Kossens, M., von der Heide, D., & Maaß, M. (Hrsg.). (2023). SGB IX Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen mit Behindertengleichstellungsgesetz (5. Auflage). München: C.H. Beck.

Landesamt für Gesundheit und Soziales. Geschütztes Marktsegment. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/lageso/soziales/geschuetztes-marktsegment/> (Zugriff: 24. Mai 2024).

Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin, Heimaufsicht. Besondere Wohnformen der Eingliederungshilfe nach § 4 WTG. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/lageso/soziales/heimaufsicht/besondere-wohnformen-der-eingliederungshilfe-nach-4-wtg-2021/> (Zugriff: 29. April 2024).

LebensWerkGemeinschaft gGmbH. Verbundwohnen. Verfügbar unter <https://www.lebenswerkgemeinschaft.de/lebensorte/verbundwohnen> (Zugriff: 28. Mai 2024).

Lederer, B. (2020). Quantitative Auswertungsmethoden. Verfügbar unter https://berndleder.at/wp-content/uploads/2020/04/Quantitative-Auswertungsmethoden_u%CC%88berarb.Version.pdf (Zugriff: 22. Mai 2024).

Lutz, M. (2024). Agentur INKLUSIV WOHNEN - Was ist Trägerwohnraum? STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Martell, F. (2012). Der Schutz des Verbrauchers im Heimrecht (Bd. 11, Studien zum Vertragsrecht). Hamburg: Verlag Dr. Kovač.

Münder, J., Meysen, T., & Trenczek, T. (Hrsg.). (2022). Frankfurter Kommentar SGB VIII Kinder- und Jugendhilfe (9. Auflage). Baden-Baden: Nomos.

Neumann, D., Pahlen, R., Greiner, S., Winkler, J., Krohne, C., & Westphal, D. (2024). Sozialgesetzbuch IX Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen: Kommentar (15. Auflage). München: C.H. Beck.

Oestricher, E., Schelter, K., Kunz, E., & Decker, A. (2022). Oestreicher/Decker: SGB II/SGB XII Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfe mit Asylbewerberleistungsrecht: Kommentar (95. Ergänzungslieferung). München: C.H. Beck.

REHADAT-Statistik. (2023). Statistik der schwerbehinderten Menschen. Verfügbar unter <https://www.REHADAT-Statistik.de> (Zugriff: 31. Juli 2024).

Reumschüssel-Wienert, C. (2021). Psychiatriereform in der Bundesrepublik Deutschland: Eine Chronik der Sozialpsychiatrie und ihres Verbandes – der DGSP (Bd. 171, Historie). Bielefeld: Transcript Verlag.

Rolfs, C., Giesen, R., Meßling, M., & Udsching, P. (Hrsg.). (2023). BeckOK Sozialrecht (71. Edition, Stand 01.12.2023). München: C.H. Beck.

Rolfs, C., Knickrehm, S., & Deinert, O. (Hrsg.). (2023). Beck-online Großkommentar SGB Band SGB XII Sozialhilfe (99. Ergänzungslieferung). München: C.H. Beck.

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung. Kosten der Unterkunft - AV-Wohnen. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/soziales/soziale-sicherung/grundsicherung-fuer-arbeitssuchende-hartz-iv/av-wohnen/> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. (2015). Leistungsbeschreibung für Verbünde von therapeutisch betreutem Wohnen für seelisch Behinderte. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/soziales/service/vertraege/sgb-xii/kommission-80/berliner-rahmenvertrag/anlage-1/> (Zugriff: 28. Mai 2024).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2022, 22. Dezember). Förderung des Neubaus von Wohnraum für soziale Träger. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnraum-fuer-soziale-traeger/> (Zugriff: 11. Juni 2024).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023, 14. September). Zusatzförderung des Neubaus von Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/wohnraum-fuer-besondere-bedarfsgruppen/> (Zugriff: 11. Juni 2024).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2024). Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung. Verfügbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/KoopV_2024.pdf (Zugriff: 5. Juni 2024).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Euer Zuhause. Unser Auftrag. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/zuhause/> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Investitionsbank Berlin. (2002). Der Berliner Wohnungsmarkt: Entwicklung und Strukturen 1991 – 2000. Verfügbar unter <https://digital.zlb.de/viewer/fulltext/15495714/1/> (Zugriff: 22. Mai 2024).

Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung. (2022, Januar). Gesundheits- und Sozialstrukturatlas Berlin 2022. Verfügbar unter <https://www.berlin.de/sen/gesundheits/gesundheitsberichterstattung/gesundheits-und-sozialstruktur-1367182.php> (Zugriff: 5. Mai 2024).

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Geoprotal Berlin, ALKIS Berlin, Druck_Karten.pdf. (2024).

Statista. Entwicklung und Prognose des geförderten Mietwohnungsbestands in Berlin in den Jahren 2012 bis 2033. Verfügbar unter <https://www.statista.com/Sozialwohnungen-Berlin> (Zugriff: 31. Juli 2024).

Stock, C., Schermaier-Stöckl, B., Klomann, V., & Vitr, A. (2024). Soziale Arbeit und Recht: Lehrbuch (3. Auflage). Baden-Baden: Nomos.

Trägerwohnraumbefragung Berlin Mitte 2022. Bezirksamt Berlin Mitte, auswertung_traegerwohnraumbefragung_2022.pdf (Zugriff: 31. Juli 2024).

Vollmer, M. (2017). Wohnraumsituation und Wohnraumbedarfe der Mitglieder des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes – Landesverband Berlin e.V. STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Wolf, C., & Best, H. (Hrsg.). (2010). Handbuch der sozialwissenschaftlichen Datenanalyse. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Anlagen

Anlage 1: Fragebogen der Online-Befragung 2023

I. Allgemeine Fragen

1. *Welchem Arbeitsschwerpunkt würden Sie Ihr Angebot des „Betreuten Wohnens“ zuordnen?*

II. Aktuelle Raumsituation Ihrer Klient*innen im "Betreuten Wohnen"

1. *Nutzen die Leistungsberechtigten ausschließlich Trägerwohnungen zu Wohnzwecken oder gibt es auch direkte Mietverhältnisse zwischen Leistungsberechtigten und Wohnungsvermieter*innen?*

1b. Nehmen Ihre Leistungsberechtigten bei direkten Mietverhältnissen sogenannte „Wohnberechtigungsscheine mit besonderem Wohnbedarf“ in Anspruch?
2. *Wie viele Trägerwohnungen hat Ihre Organisation in Berlin im Bestand?*
3. *Wie viele Ihrer Trägerwohnungen sind barrierearm zugänglich?*
4. *In welchen Bezirken befinden sich wie viele der Trägerwohnungen? Geben Sie bitte jeweils die Anzahl der Wohnungen an.*

Mitte
Charlottenburg-Wilmersdorf
Tempelhof-Schöneberg
Marzahn-Hellersdorf
Friedrichshain-Kreuzberg
Spandau
Neukölln
Lichtenberg
Pankow
Steglitz-Zehlendorf

Treptow-Köpenick
Reinickendorf

5. *In Trägerwohnungen werden verschiedene Formen des "Betreuten Wohnens" realisiert. Welche „Betreuten Wohnformen“ bieten Ihre Organisation an? Geben Sie bitte jeweils die Anzahl der Wohnungen an.*

Ambulant betreutes Einzelwohnen
Ambulant betreute Wohngemeinschaften
Verbundwohnen
Besondere Wohnformen
Betreutes Jugendwohnen
Wohnheim
Sonstiges

6. *Wie viele Bewohner*innen leben insgesamt in den Angeboten des "Betreuten Wohnens" der Organisation?*

< 5
5 - 10
10 - 20
20 - 30
> 30

7. *In welchem Rechtsverhältnis nutzen Sie die Trägerwohnungen? Geben Sie bitte jeweils die Anzahl der Wohnungen an.*

Im Eigentum
Zur Miete (als Hauptmieter)
Zur Miete (als Untermieter)

8. *Wer vermietet die Wohnung? Geben Sie bitte jeweils die Anzahl der Trägerwohnungen an.*

Landeseigenes Wohnungsunternehmen
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen
Genossenschaft

Privater Vermieter
Sozialer Träger

9. *Wie haben sich die Mietverhältnisse pro Bezirk seit dem 01.01.2019 (Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetz*) für Sie entwickelt?*

*§ 578 Absatz 3 BGB wurde eingefügt, seitdem gelten die Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts, auch für Bewohner*innen von Trägerwohnraum

	Neue Wohnung(en) angemietet	Wohnung(en) wurden gekündigt	Neue Wohnung(en) angemietet UND Wohnung(en) wurden gekündigt	Es hat sich nichts verändert
Mitte				
Charlottenburg-Wilmersdorf				
Tempelhof-Schöneberg				
Marzahn-Hellersdorf				
Friedrichshain-Kreuzberg				
Spandau				
Neukölln				
Lichtenberg				
Pankow				
Steglitz-Zehlendorf				
Treptow-Köpenick				
Reinickendorf				

10. *Wie viele Ihrer Trägerwohnungen entsprechen den angemessenen Kosten der Unterkunft für 1-Person-Haushalte nach AV Wohnen? Bitte geben Sie jeweils die absolute Anzahl an.*

Unter 426 EUR Bruttokaltmiete pro Platz/ab 1.10. 449 EUR

Entspricht 426 EUR Bruttokaltmiete pro Platz/ab 1.10. 449 EUR

Über 426 EUR Bruttokaltmiete pro Platz/ab 1.10. 449 EUR

Entspricht bzw. über 426 EUR Bruttokaltmiete inklusive Härtefallregelung, Klimabonus/ab 1.10. 449 EUR

11. *Wie schätzen Sie die Bedeutung folgender Aussagen grundsätzlich für die Arbeit Ihrer Organisation ein?*

	Stimme überhaupt nicht zu	Stimme nicht zu	Egal	Stimme zu	Stimme voll zu	Kann ich nicht beurteilen
Die Lage der Wohnungen in bestimmtem Stadtteil ist wichtig						
Die Größe der Räume ist vollkommen unwichtig						
Der Zuschnitt der Räume/Grundriss ist von elementarer Bedeutung						
Der Zugang und die Trägerwohnung selbst müssen barrierefrei sein						
Die Räume müssen in der Nähe zu Pflege-/Betreuungsinfrastruktur sein						
Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist sehr wichtig.						
Es müssen Parkmöglichkeiten vorhanden sein.						
Eine Nutzung von Außenflächen ist wünschenswert.						
Eine gute Nachbarschaft und ein gutes Umfeld sind wichtig.						

12. *Wie bewerten Sie folgende Aspekte Ihrer Trägerwohnungen an den jeweiligen Standorten im Durchschnitt?*

	Sehr schlecht	Schlecht	Geht so	Gut	Sehr gut	
Lage der Wohnungen in einem bestimmten Stadtteil						
Größe der Räume						
Zuschnitt der Räume/Grundriss						
Barrierefreie Zugänge und Räume						
Nähe zu Pflege-/Betreuungsinfrastruktur						
Erreichbarkeit mit ÖPNV						
Parkmöglichkeiten						
Nutzung von Außenflächen						
Gute Nachbarschaft/Umfeld						

13. *Wie bewerten Sie den Zustand der Räumlichkeiten in Ihren Trägerwohnungen?*

Die Räumlichkeiten sind insgesamt in einem katastrophalen Zustand.
 Ich bin unzufrieden mit dem Zustand der Räumlichkeiten.
 Manche Räumlichkeiten sind in Ordnung, manche eher nicht.
 Die Räumlichkeiten sind in einem akzeptablen Zustand.
 Die Räumlichkeiten sind in einem einwandfreien Zustand.

14. *Hatte oder hat Ihrer Meinung nach die Corona-Pandemie einen Einfluss auf die aktuelle Trägerwohnraumsituation?*

Gar kein Einfluss
 So gut wie keinen Einfluss
 Teilweise Einfluss
 Großer Einfluss
 Sehr großer Einfluss

III Raumbedarf

1. *Besteht aus Ihrer Sicht Bedarf an mehr Trägerwohnraum für das „Betreute Wohnen“?*

Ja

Nein

1b. *Was sind die Gründe für diesen Bedarf?*

1c. *Wie würden Sie Ihren Bedarf in den einzelnen Bezirken bewerten?*

1d. *Wie schätzen Sie insgesamt die Möglichkeit ein, diesen weiteren Bedarf auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu decken?*

2. *Welches wäre Ihr bevorzugtes Modell einer künftigen Nutzung für das „Betreute Wohnen“?*

Anmietung von Räumen in einem Bestandsgebäude

Anmietung von Räumen in einem Neubauprojekt

Anmietung von Räumen mit anderem/anderen Träger/n im Bestandsgebäude

Anmietung von Räumen mit anderem/anderen Träger/n im Neubauprojekt

Räume im Eigentum in einem Bestandsgebäude

Neubauprojekt als Eigentum

Neubauprojekt mit anderem/anderen Träger/n

Anmietung von Räumen in einem Neubauprojekt eines Wohnungsunternehmens mit vorangegangener kooperativen Planungsphase

Sonstiges:

3. *Wie bewerten Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten zur Umsetzung des von Ihnen bevorzugten Modells einer künftigen Bereitstellung von Trägerwohnraum?*

Sehr schlecht

Schlecht

Hinreichend

Gut

Sehr gut

4. *Welche Auswirkung der Energiekrise stellt die größte Belastung für Ihre Organisation dar?*
5. *Wie sollten, Ihrer Meinung nach, die politisch Verantwortlichen und die öffentliche Verwaltung in Zukunft Träger unterstützen, die „Betreutes Wohnen“ anbieten?*

In einer Zeit, in der der Berliner Wohnungsmarkt immer angespannter wird, stehen soziale Organisationen vor enormen Herausforderungen, Wohnraum für ihre Jugendlichen und Erwachsenen mit Unterstützungsbedarf bereitzustellen. Diese Studie, herausgegeben von Prof. Dr. Gabriele Schlimper, beleuchtet die aktuelle Lage von sozialen Organisationen unterschiedlicher Leistungsfelder im Paritätischen Wohlfahrtsverband LV Berlin e.V.

Die Untersuchung stützt sich auf umfangreiche Befragungen der Paritätischen Mitgliedsorganisationen und liefert detaillierte Einblicke in deren Trägerwohnraumsituation und -bedarfe in den Bereichen der Hilfen für Menschen mit Behinderungen, psychischen Erkrankungen, Kinder und Jugendliche sowie Menschen in sozialen Notlagen. Trotz rechtlicher Anpassungen und eingeführter Unterstützungsmaßnahmen in der Vergangenheit bleibt die Verfügbarkeit von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum eine erhebliche Herausforderung.

Seit der letzten Befragung im Jahr 2017 ist eine Verschärfung der Problematiken ersichtlich. Die Studie bestätigt, dass die angespannte Wohnungsmarktlage und steigende Mietpreise die finanzielle Belastung der befragten sozialen Organisationen weiter erhöhten.

Die aufgezeigten Daten und Empfehlungen leisten dazu einen Beitrag, die Situation der betroffenen Menschen nachhaltig zu verbessern und eine sozial gerechtere Wohnraumpolitik zu fördern. Diese Publikation ist auch ein dringender Appell an Politik und Verwaltung, die Situation ernst zu nehmen und aktiv Maßnahmen zur Entlastung und Unterstützung der sozialen Organisationen zu ergreifen.

Logos Verlag Berlin

ISBN 978-3-8325-5813-0