

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald und Stefanie Fuchs (LINKE)

vom 04. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Dezember 2018)

zum Thema:

Trägerwohnungen in Berlin

und **Antwort** vom 19. Dezember 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Dez. 2018)

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald und Frau Abgeordnete Stefanie Fuchs (Die Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/17224
vom 04. Dezember 2018
über
Trägerwohnungen in Berlin

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

1. Ein wesentliches Instrument in der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen bzw. bei den Hilfen zur Überwindung besonderer Sozialer Schwierigkeiten im Sinne der §§ 67 ff SGB XII ist das Vorhalten sogenannter Trägerwohnungen. Wie viele dieser Trägerwohnungen gibt es derzeit in Berlin und wie hat sich der Bestand an Trägerwohnungen seit 2008 entwickelt (bitte nach Bezirken, öffentlicher oder privater Vermieter und, soweit bekannt, Miethöhe aufschlüsseln)?

2. Wie korrespondiert der Bestand an Trägerwohnungen mit dem realen Bedarf; wie sah die Lage im Vergleich dazu vor zehn Jahren aus?

Zu 1. und 2.: Von Seiten der Träger ist die Rede von ca. 6.000 Trägerwohnungen für alle Bereiche bzw. Personengruppen (§§ 53 und 67 SGB XII einschließlich psychisch erkrankter Menschen).

Der Senat kann aus folgenden Gründen die Zahl der Trägerwohnungen in den verschiedenen Bereichen nicht beziffern:

- a) Die Behindertenhilfe in Berlin ist in den unterschiedlichen Zielgruppen der Versorgungsangebote für Menschen mit seelischen oder vorrangig mit geistiger und /oder mehrfacher Behinderung unterschiedlich aufgestellt und wird nach aktueller Rechtslage auf der Grundlage der §§ 53 ff in Verbindung mit den §§ 75 SGB XII entgeltlich finanziert. Strukturelemente sind im stationären Bereich die Wohnheime, im ambulanten Bereich die Wohngemeinschaften und das Betreute Einzelwohnen. Nur im stationären Bereich werden die Standorte durch Mietverträge, Erbbaurechtsverträge oder Eigentum des jeweiligen Leistungserbringers gewährleistet und über den sogenannten Investitionsbetrag innerhalb der Verträge nach § 75 Abs. 3 SGB XII aus öffentlichen Mitteln refinanziert.

Im ambulanten Bereich (Wohngemeinschaften und Betreutes Einzelwohnen) werden Unterkunftskosten im Rahmen der existenzsichernden Leistungen im Rahmen der Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV – Wohnen) erbracht. Da es sich hier um privatrechtliche Verträge des Mieters bzw. der Träger bei sog. Trägerwohnungen handelt, liegen über die Anzahl der Trägerwohnungen keine Daten vor. Aufgrund der rechtlichen Veränderungen durch das Bundesteilhabegesetz (BTHG) bzw. das SGB IX könnte durch Verzicht auf die Begriffsdefinitionen stationär, teilstationär und ambulant ein Bedarf in Höhe der bisherigen stationären Plätze definiert werden. Dieser läge dann bei Wohnraum für ca. 3500 Menschen mit vorrangig geistiger Behinderung.

- b) Im Bereich der Wohnungslosenhilfe gilt grundsätzlich das gleiche Prinzip, demzufolge auch hier keine Daten über die Anzahl der Trägerwohnungen vorliegen. Es kann lediglich festgestellt werden, dass per Stichtag 31.12.2017 3.673 ambulante Maßnahmen gem. §§ 67 ff SGB XII gewährt wurden. Diese werden zwar überwiegend aber nicht ausschließlich in Trägerwohnungen erbracht, so dass diese Zahl lediglich annähernd die Größenordnung widerspiegeln kann, nicht jedoch die konkrete Zahl an Trägerwohnungen im Bereich der Wohnungslosenhilfe. Die Träger beklagen eine nicht hinreichende Zahl an Trägerwohnungen. So konnten vor Jahren, in Zeiten eines entspannteren Wohnungsmarktes, Trägerwohnungen im Bereich des Betreuten Einzelwohnens durchaus nach Abschluss der Maßnahme an die Teilnehmenden im Hauptmietverhältnis überlassen werden. Dies ist lt. Aussage der Verbandsvertreterinnen bzw. der Verbandsträger heute nur selten möglich, da nicht in gleichem Maße neue Trägerwohnungen gefunden werden können.
- c) Valide Daten zur tatsächlichen Anzahl von sogenannten Trägerwohnungen im Bereich der seelisch behinderten Menschen liegen ebenfalls nicht vor. Diese Wohnungen befinden sich entweder im Eigentum der Leistungserbringerinnen bzw. Leistungserbringer oder die Leistungserbringerin oder der Leistungserbringer tritt als Zwischenmieterin bzw. Zwischenvermieter auf. Es existieren auch hier verschiedene Formen der wohngebundenen Betreuung von Menschen mit seelischer Behinderung, welche in Trägerwohnungen stattfinden.

1. Trägerwohnraum im Rahmen entgeltfinanzierter Einrichtungen für seelisch behinderte Menschen gem. §§ 53 ff SGB XII:

- Betreutes Einzelwohnen

Betreutes Einzelwohnen findet entweder in der klienteneigenen oder in einer Trägerwohnung statt. Auch Apartmentkomplexe zählen zum Einzelwohnen.

- Betreute Wohngemeinschaften

Gemeinschaftswohnen bezieht sich auf das Wohnen in einer Wohnung. Dafür müssen mindestens 2 betreute Klientinnen bzw. Klienten eine Wohnung bewohnen. Maximal bewohnen 7 betreute Menschen eine Wohnung bzw. eine Wohngemeinschaft (WG). Diese Gemeinschaftswohnkontexte existieren als Einzelprojekt oder sind in Verbünden verortet. Diese ambulanten Gemeinschaftswohnkontexte generieren ebenso wie die stationären Einrichtungen Standorte, nur deren Anzahl und Adressen werden in der Fachabteilung erfasst.

Derzeit werden vorgehalten:

- Therapeutische Wohngemeinschaft (TWGSB): 75 Whg, 248 Plätze
- Therapeutische Wohngemeinschaft m. Nachtwache (TWASB):
43 Whg, 81 Plätze
- Therapeutische Gemeinschaftswohnkontexte Verbund (VT2SB):
465 Whg, 1733 Plätze
- Dazu treten mindestens 712 Einzelwohnungen.

Für die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Wohnungen in der Ambulanten Wohnbetreuung kann keine abschließende Aussage gemacht werden, da bislang keine Grundlage zur Verpflichtung der Träger, in den Konzepten eine expliziten Aufführung und Zuordnung des gesamten Wohnraums im Sinne der Frage 1 vorzunehmen, existiert.

Weitere bekannte Trägerwohnungen

2. Trägerwohnraum im Rahmen entgeltfinanzierter Einrichtungen der Suchthilfe

- Betreutes Wohnen für Substituierte gem.§§ 53 ff SGB XII: 190 Wohnungen
- Betreutes Gruppenwohnen für ehemals Drogenabhängige nach abgeschlossener Therapie gem.§§67 ff SGB XII:
78 Wohnungen, davon drei in trügereigenen Immobilien

3. Vorgehaltener Wohnraum im Rahmen von Zuwendungsmaßnahmen des Integrierten Gesundheitsprogramms „Handlungsfeld Drogen und Sucht“

- Je eine Wohnung/Haus für suchtkranke Frauen und eine für suchtkranke Männer mit Migrationshintergrund.

Die Erfassung der Gemeinschaftswohnungen erfolgt fortlaufend im Rahmen der durch die Verankerung der Wohngemeinschaften im Wohnteilhabegesetz (in Kraft getreten am 01.07.2010) ausgelösten Meldepflicht an die Heimaufsicht. Das Wohnteilhabegesetz und die dazu gehörenden Verordnungen regeln die ordnungsrechtlichen Anforderungen an die Leistungserbringer (Pflege- und Betreuungseinrichtungen und -dienste) sowie die ordnungsrechtlichen Aufgaben und Befugnisse der Aufsichtsbehörde, der Heimaufsicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales.

Im Oktober 2018 stehen in den Berliner Bezirken über 11.200 Betreuungsplätze in der Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Menschen zur Verfügung, die weitestgehend belegt sind. Von diesen 11.200 Betreuungsplätzen sind schätzungsweise 45% wohnungsgebundene Betreuungsangebote (TWG, Trägerwohnungen, Übergangswohnheime, Heime). Das heißt, rund 5.000 Plätze in Berlin¹. In den Berliner Bezirken könnten rund 60 Personen pro Bezirk (720 Personen in Berlin) aus den

¹ Den wohnraumbezogenen Betreuungsplätzen liegt eine Untersuchung aus dem Bezirk Mitte von April 2018 zugrunde. Die dort erhobenen Daten wurden für das Land Berlin als Berechnungsgrundlage genutzt (Anlage).

Betreuungsangeboten entlassen werden, wenn ausreichender Wohnraum zur Verfügung stehen würde. Die Höhe des tatsächlichen Bedarfes lässt sich allerdings nicht valide quantifizieren.

Für die Zielgruppe der Menschen mit seelischer Behinderung fehlt es grundsätzlich an kleinen, preiswerten (im Rahmen der AV- Wohnen) Wohnungen in der Stadt. Die Problematiken der Verschuldung, Abhängigkeit von Transferleistungen, Komorbiditäten z. B. aus dem Bereich Sucht oder direkte Krankheitsfolgen verhindern häufig die Anmietung von eigenem Wohnraum oder begünstigen den Verlust der Wohnung.

Die Evaluierung der sogenannten „Verwaltungskostenpauschale für Trägerwohnungen“ im Zusammenhang mit der derzeit geltenden AV Wohnen (Wohnen für Menschen mit Anspruch auf die Gewährung von Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII bzw. Leistungen der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen gemäß §§ 53 ff. SGB XII) lässt sicher auch Rückschlüsse über das derzeitige Gesamtaufkommen an Wohnraumbedarf zu.

3. Welche Maßnahmen sind geplant, um Trägerwohnungen vor Umwandlung, Kündigung und Mieterhöhungen zu schützen und langfristig zu erhalten?

Zu 3.: Der Senat nutzt seine Möglichkeiten auf zivilrechtliche Verträge zwischen Vermieterinnen bzw. Vermieter und soziale Träger einzuwirken. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterstützen soziale Träger umfangreich (siehe Antwort zu Frage 4). Das bundeseinheitliche Mietrecht für Trägerwohnungen wird durch das Mietrechtsanpassungsgesetz verbessert (siehe Antwort zu den Fragen 5 und 6). Mit der Änderung der Vorschriften für das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum wurden auch Verbesserungen für soziale Träger eingeführt. Die Nutzung als Trägerwohnung muss regelmäßig nur noch angezeigt und nicht mehr genehmigt werden. Mit den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 werden gemeinschaftliche Wohnformen bei der förderungsfähigen Wohnfläche zusätzlich begünstigt. Ein Förderprogramm Trägerwohnungen wurde eingerichtet. Anerkannte Träger von Einrichtungen, die Sozialwohnungen (Erster Förderweg) angemietet haben, können zu Gunsten der Nutzenden der Einrichtung Mietzuschuss beantragen.

4. Inwieweit werden Trägerwohnungen bevorzugt im Rahmen der Vermietungsstrategien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt, z.B. in Form einer entsprechenden Vermietungspolitik, Mietpreisbindung und Quote?

Zu 4.: Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich bei der Vermietung an soziale Träger an den diesbezüglichen Vorgaben aus dem Wohnraumversorgungsgesetz und der im April 2017 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“.

Im Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind grundsätzlich drei Vermietungskonstellationen zu finden:

- Ein Mietvertrag wird zwischen Wohnungsbaugesellschaft und dem sozialen Träger, der besondere Wohnformen bzw. Zielgruppen betreut, direkt abgeschlossen.
- Ein Mietvertrag besteht zwischen Wohnungsbaugesellschaft und Klient des sozialen Trägers.
- Ein Mietvertrag wird erst direkt mit dem sozialen Träger abgeschlossen. Nach positiver Einschätzung wird dem Betreuten die Wohnung mit einem eigenen Vertrag übertragen.

Aktuell sind an soziale Träger bzw. an besondere Wohnformen und Zielgruppen, die mit dem sozialen Träger zusammenarbeiten, circa 1.917 Wohn- und 78 Gewerbeeinheiten vermietet. Dazu gibt es eine Vielzahl an Wohnungen, die direkt durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vermietet werden, deren Bewohnerinnen und Bewohner aber im Rahmen des betreuten Einzelwohnens durch soziale Träger betreut werden. Diese Zahl an Wohnungen ist nicht ermittelbar, da die Verträge unmittelbar zwischen Mieterinnen bzw. Mieter und sozialem Träger abgeschlossen werden und es für die Wohnungsbaugesellschaft keine Veranlassung gibt, den Träger in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die Wohnungsbaugesellschaften achten bei der Vermietung darauf, dass möglichst alle Bedarfsgruppen bei der Nachfrage nach Trägerwohnungen berücksichtigt werden und sich im Gesamtbild der Vermietung an Träger abbilden lassen.

In den Beständen sind vor allem die Zielgruppen Wiedereingliederung/Resozialisierung, Geflüchtete, unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Obdachlose, Jugendliche, Betreutes Wohnen für Senioren, Menschen mit psychischen oder physischen Handicap sowie Frauenschutzwohnungen vertreten. Daneben erfolgt auch eine Berücksichtigung der Zielgruppen Familien, Mutter-Kind-/Vater-Kind-Haus, Kindertagesstätten sowie Migrantinnen und Migranten.

Die Erfüllung des Versorgungsauftrages der Wohnungsbaugesellschaften gegenüber den am Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Haushalten wurde außerdem mit dem Wohnungsversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung normiert. Es wurden spezielle Sonderregelungen vereinbart, die für diese Haushalte den Zugang zu Wohnungen erleichtern sollen.

Das Wohnungsversorgungsgesetz sieht vor, dass 11 % aller Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen. Im Jahr 2016 wurde die Quote bereits mit 14,8 % deutlich übererfüllt. Die Quote betrug 2017 sogar 18,3 %.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurden die Vorgaben des Versorgungsauftrages der Wohnungsbaugesellschaften gegenüber besonders benachteiligten Haushalten weiter verschärft und die besonderen Bedarfsgruppen um die Zielgruppen Studierende und Transfereinkommensbeziehende erweitert, wobei von den 60 % der zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen zu vermieten sind. In 2017 wurde diese Vorgabe von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einer Quote von 32,0 % übererfüllt.

Die 60 % der zur Wiedervermietung gelangenden Bestandswohnungen dürfen gemäß Kooperationsvereinbarung maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden. Zudem wird gewährleistet, dass die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, auf ein ausreichendes Angebot an Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten zu achten und eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt.

Im Rahmen der Neubau-Projektentwicklung wird durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften regelmäßig bereits bei der Planung geprüft, ob verschiedene Wohnformen oder Einrichtungen für soziale Träger mit errichtet werden können. Aktuell

besteht bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Vielzahl von konkreten Projekten, die mit sozialen Trägern oder für soziale Träger entwickelt werden.

5. Wie bewertet der Senat die mietrechtliche Beurteilung von Trägerwohnungen als "Nutzung, die nicht dem Wohnen dient" (zuletzt: Kammergericht Berlin, Urteil vom 9. August 2018, Az.: 12 U 2/18)?

6. Inwieweit stellt die im Zuge des Mietrechtsanpassungsgesetzes am 29. November 2018 beschlossene Änderung von § 578 BGB eine Verbesserung des mietrechtlichen Schutzes von Trägerwohnungen dar und welchen darüber hinaus gehenden Handlungsbedarf sieht der Senat gegebenenfalls?

Zu 5. und 6.: Nach Kenntnis des Senats wurden die zwischen den sozialen Trägern und den Vermieterinnen und Vermietern geschlossene Mietverträge über Wohnraum im Rahmen der Rechtsprechung regelmäßig als Gewerbemietverträge eingestuft, auch wenn letztendlich eine Wohnnutzung durch die Betreuten vorliegt.

Das Kammergericht Berlin fällt mit dem Urteil vom 9.8.2018 - 12 U 2/18 - eine Einzelfallentscheidung zu einem Zeitpunkt, der vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes liegt. Der Charakter der Einzelfallentscheidung wird in erster Linie auch daran deutlich, dass die Frage der jeweiligen konkreten Vertragsausgestaltung einschließlich der Vereinbarung zu Kündigungsfristen als von entscheidender Bedeutung herausgehoben wurde. Deswegen teilt der Senat die öffentlich diskutierte Gefahr massenhafter Kündigungen von Trägerwohnungen zumindest auf der Grundlage dieses Einzelfallurteils nicht.

Einzig generell geklärt hat das Kammergericht, auch nach eigener Feststellung in dem genannten Urteil, dass man sich bei der Vermietung an Träger und damit an nicht natürliche Personen im Bereich des Gewerbemietrechts befindet. Die Argumentation lautete weiter, dass nicht natürliche Personen eine Wohnung nicht selbst bewohnen sondern diese lediglich zum Zwecke der Weitervermietung anmieten können. Das Kammergericht hat deswegen auch eine weitere Revision - eben mangels grundsätzlicher Bedeutung seiner Entscheidung - nicht zugelassen. Die in der Frage als Zitat gekennzeichnete Formulierung ist dem Urteil wortwörtlich so nicht zu entnehmen.

Der Senat nimmt die Urteilsbegründung unter Wahrung der Gewaltenteilung zur Kenntnis und respektiert die Argumentation des Gerichts auf der Grundlage des bislang geltenden Rechts, das die generelle Anwendung der Kündigungsschutzvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für Mieterinnen und Mieter von Wohnraum im Gewerbemietrecht nicht vorsieht.

Durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (Änderung § 573 BGB) wird der Mieterschutz für die Träger der Wohlfahrtspflege, die zukünftig Mietverträge schließen, um die Räume Menschen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, verbessert. Die Regelungen über die Miethöhe, insbesondere die Regelungen zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen, sind bei diesen Mietverträgen entsprechend anzuwenden.

Keine Anwendung finden weiterhin die Regelungen zur Mietpreisbremse, die die Miete zu Mietbeginn begrenzt. Die Regelungen zum Kündigungsschutz werden weitgehend, einschließlich des Vorkaufsrechts und der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung, auf die Wohnraumanmietung durch soziale Träger erstreckt.

Ein Kündigungswiderspruch aufgrund einer Härte ist durch soziale Träger allerdings nicht möglich.

Dennoch begrüßt der Senat die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vorgenommenen Klarstellungen, für den Bereich der Trägerwohnungen – zumindest bei Überlassung der Räume an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen.

Nach Einschätzung des Senats wäre die Änderung allerdings auf alle Trägerwohnungen, die von Trägern zu Wohn- und Betreuungszwecken für zum Beispiel Menschen mit Behinderung angemietet werden, auszuweiten.

Zu bedauern ist auch, dass auf bereits vor Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes bestehende Verträge über Trägerwohnungen der verbesserte Mieterschutz keine Anwendung findet. Eine bessere Übergangsregelung, die auch eindeutige Wohnungsmietverträge über Trägerwohnungen erfasst, wäre für den Mieterschutz besser gewesen. Zur Ermittlung des weiteren Handlungsbedarfs müssen die Wirkungen der neuen Regelungen in der Praxis und die zukünftige Rechtsprechung näher betrachtet werden.

Der Bundesrat hat dem Mietrechtsanpassungsgesetz am 14.12.2018 zugestimmt. Das Gesetz kann vorbehaltlich der Veröffentlichung noch im Dezember 2018 damit am 01. Januar 2019 in Kraft treten. Der Senat beobachtet fortlaufend die Entwicklung im Bereich der Trägerwohnungen und wird über weiteren Handlungsbedarf zu gegebener Zeit berichten

Berlin, den 19. Dezember 2018

In Vertretung

Alexander F i s c h e r

Senatsverwaltung für
Integration, Arbeit und Soziales



Zusammenfassung der Abfrage zu Trägerwohn- raum in der psychiatri- schen, ambulanten Pflichtversorgung im Bezirk Mitte von Berlin

April 2018

Bezirksamt Mitte von Berlin
OE QPK
Psychiatriekoordination
Koziolek, Carsten

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 3
1. Ausgangspunkt	Seite 4
2. Aktuelle Erhebung	Seite 5
2.1. Fragen	Seite 5
3. Ergebnisse der Erhebung	Seite 6
3.1. Platzzahlentwicklung im Entgeltbereich 2006-2018 Im Bezirk Mitte	Seite 6
3.2. Rückmeldungen der Träger zu den Erfahrungen und Strategien der Träger beim Zugang zum Wohn- und Gewerbemietmarkt	Seite 7-11
4. Resümee	Seite 12

Impressum

Bezirksamt Mitte von Berlin

OE QPK Psychiatriekoordination

Mail: carsten.koziolek@ba-mitte.berlin.de

Tel. : 030-9018-43036

Vorwort

Die Sicherstellung einer gemeindenahen, bezirklichen Pflichtversorgung wird durch die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor große Herausforderungen gestellt.

Diese Befragung gibt einen differenzierten Überblick der ambulanten sozialpsychiatrischen Versorgungslandschaft im Bezirk Mitte insbesondere im Hinblick auf die fehlenden Kapazitäten an Wohnraum für sozial benachteiligte und seelisch behinderte Menschen.

Erstmals werden damit Trägerwohnraumplätze und deren Verortung im Wohnungsmarkt von Berlin Mitte transparent erfasst und gleichzeitig Grenzen der Entwicklung von Betreuungskapazitäten und Zugangsbarrieren beschrieben.

1. Ausgangspunkt

In den Jahren 2015 und 2016 erfolgte durch die PSAG Mitte eine **Umfrage zu Trägerwohnkapazitäten im Bezirk Mitte**.

Hierbei wurde auf die angespannte Situation des Berliner Wohnungsmarkts hingewiesen.

Ein weiterer Anlass für die Umfragen war zudem die Kündigung von Trägerwohnraum bei einem in Mitte ansässigen Träger, der letztendlich nicht abgewendet werden konnte. Der Träger hat sein Angebot mittlerweile in einem Nachbarbezirk etabliert. Die Ausgangsfeststellungen und daraus abgeleitete Kernforderungen der PSAG Mitte sind hier noch einmal aufgeführt:

*Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat sich seit Jahren zugespitzt, für Menschen mit Transferleistungen ist kaum noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden. Damit ist auch der gesellschaftliche Auftrag, eine gemeindenahе Versorgung für Bürger*innen sicherzustellen, gefährdet und zukünftig nicht mehr zu gewährleisten.*

Ein wichtiger Bestandteil der psychosozialen Versorgung sind die Trägerwohnungen, die – auch im Interesse des Bezirkes – für Menschen mit Eingliederungshilfebedarf von den Trägern vorgehalten werden.

Wir fordern die politisch Verantwortlichen auf, folgende Lösungsansätze mit sozialen Trägern zu diskutieren:

- Überlassung von Grundstücken außerhalb des Ausschreibungshöchstgebotes
- Referenzen des Bezirkes für Träger gegenüber Vermietern
- Ausbau des sozialen Marktsegmentes
- Subventionierung des Wohnraums für soziale Träger
- Anmietung von WBS-Wohnraum als Nutzungswohnungen durch soziale Träger
- Keine Anwendung von Gewerbemietrecht auf Trägerwohnungen

2. Aktuelle Erhebung

Die von der PSAG erhobenen Daten und die 2016 vom Paritätischen Wohlfahrtsverband veröffentlichten Ergebnisse einer Umfrage zu Trägerwohnraum ließen leider keinen differenzierten Überblick zu den tatsächlich vorhandenen Trägerwohnungen/Gewerberäumen in Mitte zu.

Im Zuge der sich drastisch abzeichnenden Grenzen des innerstädtischen Wohnungs- und Gewerbemietmarktes und gleichzeitig einer stetig steigenden Nachfrage an „betreutem“ Wohnraum für das Klientel der sozialpsychiatrischen Pflichtversorgung richtet sich die aktuelle Erhebung an die ambulanten Pflichtversorger der Psychiatrie im Bereich Wohnen- und Tagesstruktur.

Dies geschah vor dem Hintergrund, dass von 458 im Steuerungsgremium Psychiatrie/Sucht Mitte vorgestellten Klienten nur noch 47 % eine eigene Wohnung hatten und der Anteil der Wohnungslosen, die vor Steuerung bereits in ASOG-Unterkünften leben oder in Maßnahmen nach § 67 SGB XII betreut werden signifikant steigt.

2.1. Fragen

Folgende Fragen waren Gegenstand der Erhebung:

Wie viele Trägerwohnungen halten Sie im Bezirk Mitte für die ambulante psychiatrische Pflichtversorgung vor?

Davon im Mietsverhältnis in %:

Davon im Eigentum des Trägers %:

Anteil in % bei kommunalen Wohnungsgesellschaften:

Anteil in % bei privaten Vermietern:

Anzahl der wohnraumbezogenen Betreuungsplätze im entgeltfinanzierten Bereich

Ihr Zugang zum Wohnungs/Gewerbemietmarkt → bitte beschreiben Sie kurz in Stichpunkten die Erfahrungen und Strategien Ihres Trägers vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und im Hinblick auf die Sicherung einer gemeindenahen, bezirklichen Pflichtversorgung.

Die erhobenen Daten wurden transparent aufbereitet und lassen keinen Rückschluss mehr auf den jeweiligen Träger zu.

Angesprochen wurden alle 23 Anbieter, die im Bezirk Mitte Plätze im entgeltfinanzierten Bereich der ambulanten psychiatrischen Versorgung vorhalten.

So lassen sich einerseits die hohe Integrationsleistung und Verantwortung der Trägerlandschaft im Bezirk Berlin Mitte und gleichzeitig der dringliche Bedarf von Menschen mit einer seelischen Behinderung an gesichertem Zugang zum Wohnungsmarkt darstellen.

3. Ergebnisse der Erhebung

Die Rücklaufquote der angefragten Leistungsanbieter betrug 100%.

In Bezug auf die Gesamtanzahl der vereinbarten 1200 Plätze in den Bereichen Wohnen und Tagesstruktur sind **rund 525,5 Plätze, also 44 % mit Wohnraum bzw. Raum für Tagesstätten- Angebote hinterlegt.**

Von den **23 Anbietern** im Bezirk stellen **5 Träger keinen Wohnraum** zur Verfügung.
Die Träger der ambulanten psychiatrischen Pflichtversorgung halten im Bezirk Mitte insgesamt **277 Trägerwohnungen, davon rund 84 % im Mietverhältnis** vor.

Damit werden sowohl klassische Einzelwohnkontexte aber auch gemeinschaftliche Wohnformen wie Therapeutische Wohngemeinschaften, Appartementwohnen, intensiv betreute Wohngemeinschaften und die im Bezirk vorgehaltenen stationären Wohnplätze der beiden Übergangswohnheime und der Wohnstätte am Schillerpark erfasst.

Zudem fließen die Betreuungskapazitäten der vier Tagesstätten des KBS e.V. und die vom Träger KBS e.V. angemieteten Wohnungen der Geschäftsstelle des Vereins mit ein.

Die Wohnungen sind überwiegend bei privaten Vermietern angemietet.

Der Anteil bei kommunalen Vermietern liegt bei rund 20 %.

15 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Träger

Tab.1 Ergebnisübersicht der Erhebung

	Anzahl der Trägerwohnungen im Bezirk	davon im Mietverhältnis	davon im Eigentum des Trägers	Anteil bei kommunalen Vermietern	Anteil bei privaten Vermietern	Anzahl der wohnraumbezogenen Betreuungsplätze
Summe	277	234	41	54	195	525,5
Anteil in % gerundet		85%	15%	20%	80%	44%
						in Bezug auf 1200 vereinbarte Plätze Entgelt

3.1. Platzzahlentwicklung im Entgeltbereich 2006-2018 im Bezirk Mitte

Im Psychiatriebudget wurden 2006 für den Bezirk Mitte 443 Plätze zu Grunde gelegt.

Diese Platzzahl entsprach auch der Anzahl in den Vorjahren.

Von 2006 – 2018 hat sich die Anzahl der Plätze in den Bereichen Wohnen und Tagesstruktur für seelisch behinderte Erwachsene Menschen nahezu verdreifacht.

Nach Aufgabe des Budgetkontrollprogramms erweiterten sowohl die etablierten Träger der sozialpsychiatrischen Enthospitalisierungsbewegung als auch neu hinzukommende Träger das Angebot. Dabei zeichnete sich ab, dass insbesondere wohnungsgebundene Betreuungsangebote schnell belegt werden.

3.2. Rückmeldungen zu den Erfahrungen und Strategien der Träger beim Zugang zum Wohn- und Gewerbemietmarkt

Folgende Fragestellung bildete den Ausgangspunkt:

Ihr Zugang zum Wohnungs/Gewerbemietmarkt → bitte beschreiben Sie kurz in Stichpunkten die Erfahrungen und Strategien Ihres Trägers vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen und im Hinblick auf die Sicherung einer gemeindenahen, bezirklichen Pflichtversorgung.

Die Träger waren ehemals und insbesondere in den zurückliegenden 12 Jahren auf einen angemessen frei verfügbaren Wohnungsbestand angewiesen. Wie die vorliegende Erhebung zeigt, fanden die Träger diesen zumeist bei privaten Vermietern.

Im historischen Rückblick berichtete ein Träger aus den Anfängen der Enthospitalisierung:

- *Wir bezogen damals Abrisshäuser, die dann aber nie abgerissen und später verkauft und saniert wurden. Unsere Mietverträge sind also recht alt... in Häusern, wo wir bereits Wohnungen haben, erhielten wir immer recht leicht weitere Wohnungen, da man uns kannte.*

Die Rückmeldungen der Träger zur aktuellen Situation zeigen deutlich die Grenzen des Berliner Wohnungsmarktes auf. So haben im Jahr 2017 lediglich drei Träger neuen Wohnraum für die Zielgruppe geschaffen. Dies geschah durch den käuflichen Erwerb von 3 Eigentumswohnungen zur Nutzung als Appartements und die Anmietung von zwei Wohnungen zur Nutzung als TWG mit insgesamt 10 Plätzen.

Andere Träger berichten Folgendes und werden im Original wiedergegeben:

- *Wir verhalten uns als Mieter eher unterwürfig, Reklamierung von Mängeln führte schon zu Kündigung von Wohnraum. Unfreundliches Verhalten der Vermieter wird daher akzeptiert. Sämtliche Reparaturen und Instandhaltungen werden vom Träger bezahlt. Mieterhöhungen überschreiten den maximalen Wert der KDU. Wohnungen / Appartements sind zum größten Teil nicht mehr ausfinanziert. Der Träger versucht eine Stelle für Wohnraumakquise/ Wohnraumverwaltung zu schaffen! Wohnungsbau-gesellschaften werden von den Projekten/ Zentrale kontaktiert. „Bewerbungsmappe des Trägers / Projektes“ für Wohnungsbewerbungen*
- *Grundsätzlich ist der Markt sehr eng und schwierig geworden. Außerdem stehen gemeindepsychiatrische Projekte nicht gerade auf der Wunschliste von potentiellen Vermietern (was schon immer so war ...). Nutzung vorhandener Kontakte zu privaten Vermietern und kommunalen wie anderen Wohnungsgesellschaften (mit gelegentlichem Erfolg) 2. Zeitungsannoncen und online-Portale (mit geringem Erfolg) 3. Maklerkontakte (bislang völlig unbefriedigend) 4. Nachbarschaftliche Kontakte im Kiez (aktuell mit Aussichten)*

- *Neuen Wohnraum für unsere Klient*innen anzumieten ist derzeit so gut wie gar nicht möglich. Vermieter lehnen auch uns als Sozialen Träger als potentiellen Mieter ab. Wir versuchen den Bestand zu erhalten und unsere Klient*innen in anderen Wohnraum bzw. weiterführende Hilfen zu vermitteln. Es ist eine Sisyphusarbeit.*
- *Unsere Erfahrung ist leider die, dass Menschen ohne eigenes Erwerbseinkommen eigentlich keine Chancen haben, auf dem freien Wohnungsmarkt in Berlin Mitte eine Wohnung zu ergattern. Ich selbst habe mit zwei Betreuten Wohnraum aus einem Obdach bzw. Wohnungslosigkeit heraus gesucht, beide ALG2-Empfänger. Einer der beiden hat eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt in Marzahn gefunden, der andere ebenfalls auf dem freien Wohnungsmarkt in Neukölln. Mitte war aussichtslos. Beide hatten trotz Schulden keine Schufaeinträge und daher einen kleinen Vorteil. Einfacher ist es hingegen, ältere Menschen mit geringem Einkommen in Wohnraum zu vermitteln. Dies gelang uns einige Male über die beiden Seniorenwohnanlagen (ich meine, die Lange-Schucke-Stiftung und eine andere) in der Reinickendorfer Straße. Wir als Projekt haben keinen besonderen „heißen Draht“ zu möglichen Vermietern.*
- *Die Entwicklung bei den Trägerwohnungen ist negativ. In 2016 wurden dem Standort 5 und in 2017 4 Wohnungen gekündigt. Die Hausverwaltungen wollten die aktuellen marktüblichen Mieten haben und gingen von kurzfristig zu kündigenden Gewerbemietverträgen aus. Der Träger hat (auch Standortsicht) leider nicht dagegen geklagt. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Wohnungen angemietet. Bei Belegung von Wohnungen schauen wir mittlerweile genauer, welche Person in welche Wohnung ziehen soll. Mietwohnungen wurden bisher über den uns bekannten Vermieter akquiriert. Eigentum wurde über einen Makler akquiriert. Aufgrund steigender Mieten sind wir auch weiterhin daran interessiert im Bezirk Mitte Wohnraum für unsere Klienten zu schaffen. Gerne auch in Kooperation mit anderen sozialen Trägern.*
- *Der Träger hält bisher keinen trägereigenen Wohnraum im Bezirk Mitte vor. Bezahlbare Wohnungen für unsere Klientel sind auch im Bezirk Mitte kaum zu finden. Wir sind weithin bemüht geeigneten Wohnraum (Apartment Wohnen im Rahmen von BEW oder kleinere Therapeutische Wohngemeinschaften) für den Träger anzumieten.*
- *Die Wohnungssuche mit den Klientinnen gestaltet sich äußerst schwierig, - aufgrund des Migrationshintergrundes, Wohnungsmangel, Schufa Einträge usw. Aktuell betreuen wir einen Klienten, der keine Wohnung besitzt und mal hier mal da schläft. Mit der Geschäftsleitung wurde immer wieder darüber diskutiert Wohnraum für das Projekt anzumieten, um Trägerwohnungen zu schaffen, die Suche hatte bisher kein Erfolg.*

- *Gute Erfahrungen mit einem unserer Vermieter; bietet uns leerstehenden Wohnraum zuerst an. Suche von Wohnraum gestaltet sich schwierig. Zusammenhängende Wohnungen werden kaum angeboten. Spekulationen auf Immobilien im Innenstadtbereich scheinen extrem zugenommen zu haben.*
- *Aufwendige Akquise, Vorstellung des Trägers bei Wohnungsbaugesellschaften. Es werden Kooperationen mit Wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und priv. Vermietern angestrebt; Kooperation mit anderen Trägern; Prüfen von Möglichkeiten der Umnutzung gewerblicher Räume zu Wohnungen*
- *Wir planen, Vermieter für Vereinbarungen über komplexere Leistungen zu gewinnen, die geordnete gegenseitige Ansprechbarkeit, technische Hilfestellung, Beratungsdienste und ggf. auch individuelle Mietvereinbarungen im Rahmen von Gewerbemietrecht beinhalten können. Um außerdem den sich tendenziell eher verringern den Wohnungsbestand zu halten, müssen die Maßgaben der AV Wohnen voll ausgeschöpft werden. Bei der Anpassung der Kosten an die AV Wohnen gab es insbesondere bei laufenden Nutzungsverträgen im Bezirk Mitte allerdings erhebliche Schwierigkeiten, so dass wir trägerseits eine Unterdeckung der Mieten zu bewältigen haben/hatten. Schließlich prüfen wir den Erwerb von Wohnraum als Option, und auch die Beteiligung an gemeinschaftlichen Neubauvorhaben ist nicht ausgeschlossen.*
- *Die Erfahrung zeigt, dass sowohl wir als Träger (vor allem auch bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften) als auch die von uns betreuten psychisch erkrankten jungen Erwachsenen schlechte Karten auf dem Wohnungsmarkt haben. Besser wird es für die Klienten, die im Laufe unserer Betreuung "funktionstüchtiger" werden (Auszubildende, Studenten, Berufstätige) also Ihren Status als Mietinteressent verbessern. Strategien: WBS, geschütztes Marktsegment, Internetrecherchen, Wohnungsbesichtigungen mit Klienten, Mitglied von Wohnungsbaugenossenschaften, Referenzen von unseren bisherigen Vermietern. Zusammenarbeit mit Stattdau. Sozialpolitische Anstrengungen, dass sich Politiker bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften, bei Grundstücksverkäufen an Bauträger für die Belange und Bedarfe auch für unsere Klienten einsetzen.*
- *Bei der Konzeptionierung und Planung von Neubauvorhaben sind wir aktuell vollständig auf Kontakte zu privaten Eigentümern angewiesen. Angebote von städtischen Wohnungsbaugesellschaften liegen uns keine vor. Bei den geplanten Bauvorhaben stellt sich unser Bedarf (große Zahl von kleinen Wohnungen) als Hindernis bei den Genehmigungsbehörden dar. Dies ist ein ernsthaftes Problem, da größere Wohnungen nicht bezahlbar sind (die AV-Wohnen überschreiten), bzw. sich dann mehrere Mieter eine Wohnung teilen müssen. Das hat sich in der Vergangenheit immer wieder als Problem erwiesen. Wir sind daher auf der Suche nach Investoren und Grundstücken, auf denen man geeignete Projekte entwickeln kann.*

- Wir haben große Schwierigkeiten, Wohnraum für TWG's aber auch Trägerwohnungen zu akquirieren. Die aufgerufenen Qm-Preise überschreiten in der Regel den Wert den wir gemäß AV-Wohnen zahlen können. Dies betrifft in besonderem Maße kleine Objekte, die wir für Trägerwohnungen nutzen könnten. Selbst bei landeseigenen Wohnungsbauunternehmen kommen wir in der Regel nicht in die engere Wahl.

Im Falle der Gewobag haben wir z.B. nach 8 Jahren Betreuungsarbeit (BEW) eine Klientin in einen anderen Bezirk vermittelt, die sich gut stabilisiert hatte und umziehen wollte. Wir haben der Gewobag unser großes Interesse an der Weiteranmietung der Wohnung in einem Telefonat übermittelt und auch für die Vorteile der Zusammenarbeit mit einem zuverlässigen Träger geworben. Dies wurde mit dem Hinweis: „ Wir vermieten nicht an Träger“ beantwortet. Auch andere landeseigene Wohnungsbauunternehmen kommen uns mit unserer besonderen Klientel kaum entgegen. Zudem werden in der Regel die Möglichkeiten von Gewerbemietverträgen (Staffelmiete, hohe Kautions etc.) voll ausgenutzt und mit dem Mietpreis wird bis an die Grenzen der AV-Wohnen nebst Ausnahmeregelungen gegangen. Strategien des Trägers bzw. des Fachbereichs: Wir beschäftigen uns seit ca. 1,5 Jahren intensiver mit der Thematik und haben eine Arbeitsgruppe Wohnen gegründet, die sich intensiv mit Rahmenbedingungen, aber auch konkret mit der Akquise von Einzelobjekten in unseren Regionen beschäftigt.
- Wir halten Kontakt zu den Stiftungen und können Klienten Ü 50 Jahren vermitteln. Vermittlungen in Altenpflegeheime Ü 60 Jahre-Klienten, die in eigener Wohnung leben geben uns Rückmeldung, wenn eine Wohnung im Haus frei werden. Der Träger ist im Mailverteiler von Wohnungsbörsen; M- Schein über das Amt; Kontakt zu Hausverwaltungen halten. Bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gibt es keine Wartelisten, dort müssen die Klienten immer wieder vorsprechen. Die Aussicht auf Vermittlung ist sehr gering, dies wird auch so gesagt. Bei privaten Vermietern wird die Mietobergrenze oftmals überschritten, so dass es vom BA Mitte keine Kostenübernahme gibt. Dem Träger wurden im Jahr 2016 zwei angemietete Wohnungen gekündigt.
- Mietvertrag für TWG war befristet. TWG zum 30.04.18 aufgegeben. Auf intensiver aber erfolgloser Suche nach neuem Wohnraum seit Sommer 2017. Anfragen bei privaten und öffentlichen Vermietern. Genaues Verfolgen der einschlägigen Wohnungsangebotsseiten im Internet, schnelle Reaktion auf Angebote, dabei immer schnelle Absagen oder ausbleibende Reaktion.

Ablehnung durch Vermieter wegen der Zielgruppe psychisch beeinträchtigter Menschen und Migranten Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche der Klientinnen, die im BEW betreut werden:

 - Ablehnung wegen mangelnder Sprachkenntnisse
 - Ablehnung wegen des Migrationshintergrundes (meist wird das nicht offen kommuniziert und bleibt Gefühl), Deutsche Wohnen aber hat das explizit auch geäußert
 - Vermieter lehnen z.T. JC-Leistungsempfänger ab
 - Klientinnen werden abgelehnt, da auf freiem Markt keine Wohnungen an Geflüchtete vergeben werden, da es bereits Kooperationen mit Heimen, LAF gibt (z.B. Degewo Köpenick)

- *Menschen, die sozialpädagogische Unterstützung erhalten, werden nachrangig behandelt (Klientinnen können Besichtigung aber noch nicht ohne Unterstützung bestreiten)*
- *Insbesondere Mangel an 4-5 Zimmer-Wohnungen*
- *Vermieter erlauben z.T. nur 4 Personen auf 4 Zimmer, Jobcenter finanziert aber nicht den Preis, den Berliner 5-Raum-Whgen haben (Stand vor der neuen AV- Wohnen)*
- *Klienten haben keine Ressourcen Wohnung selbst zu finanzieren*

4. Resümee

Die vorliegenden Ergebnisse zeichnen ein konkretes Abbild der aktuellen Situation der sozialpsychiatrischen Pflichtversorger im Bezirk Mitte.

Ohne angemessenen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum wird der Bezirk aktuell und auch in naher Zukunft vor große Herausforderungen gestellt.

Betroffenen, denen bisher, wenn auch temporär, eine hinreichende Wohnperspektive im Bezirk, gekoppelt an Betreuungsangebote der Eingliederungshilfe geboten werden konnte, finden keinen Zugang mehr zum Mietwohnmarkt in Berlin Mitte.

Zudem kommen monatlich bis zu 20 neue, potentiell Bedürftige im Rahmen der Steuerungsgremien Psychiatrie/Sucht dazu.

Da auch die Träger keinen gesicherten Zugang mehr zum Mietwohnmarkt haben, ist die Anmietung von neuen Trägerwohnungen nur noch in einem sehr überschaubaren und keinesfalls ausreichenden Rahmen möglich.

Der zunehmende Verdrängungsdruck trifft insbesondere Menschen, die auf soziale Transferleistungen angewiesen sind und vor allem auch die Menschen, die zur Kernklientel der sozialpsychiatrischen Angebote im Bezirk gehören.

Wie unter diesen Umständen eine bezirkliche Pflichtversorgung und gemeindenahe ambulante Psychiatrie im Bezirk Mitte umgesetzt werden kann, ist m.E. eine zentrale Frage, der sich der Bezirk in Kooperation mit den anderen Berliner Bezirken, den Akteuren der Leistungsanbieter und dem Land Berlin stellen muss.

Diese Erhebung versteht sich als Impulsgeber für einen interdisziplinären und strukturübergreifenden Dialog und kann bei Bedarf gern an Interessierte weitergeleitet werden.

Mein Dank gilt allen Akteuren und Leistungsanbietern aus dem Bezirk Mitte für die umfassende Zuarbeit.

Carsten Koziolk

Psychiatriekoordinator Berlin Mitte