

Kostensteigerungen bedrohen die Zivilgesellschaft

Problemszenarien und Handlungsempfehlungen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur. Bezahlbare Gewerberäume, verbesserter Kündigungsschutz und Ausweitung des Milieuschutzes auf soziale Organisationen – damit das soziale Berlin erhalten bleibt!

Inhalt des PARITÄTISCHEN POSITIONSPAPIERS

1. Schutz vor Preisexplosionen bei Gewerbemieten sowie Heiz- und Energiekosten.....3
2. Verbesserung des Kündigungsschutzes für gemeinnützige Organisationen, Konsistenz in den Gewerbemieten schaffen.....7
3. Möglichkeiten und Grenzen zur Ausweitung des Milieuschutzes für gemeinnützige Organisationen..... 8

Einführung

Die soziale Infrastruktur Berlins ist geprägt von gemeinnützigen Organisationen: Sie führen Kitas, Jugendeinrichtungen, ambulante Dienste und stationäre Einrichtungen der Jugend-, Wohnungslosen- und Eingliederungshilfe. Darüber hinaus organisieren sie Sozialberatungen, Nachbarschafts- und Familienarbeit. Außerdem sind sie unverzichtbar in der Betreuung von Älteren und Menschen mit Behinderung. Sie stehen Geflüchteten zur Seite und tragen wesentlich zur Sichtbarkeit der LSBTIQ-Community bei. Das Angebot ist so vielfältig wie die Organisationen selbst. Sie schaffen auch Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedarfen in sogenannten Trägerwohnungen, z. B. in Pflege-WGs, betreuten Wohngemeinschaften oder Apartmentwohnungen für Jugendliche oder für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf. Die Organisationen agieren hier als Mieter und als Vermieter.

Subsidiaritätsprinzip stärken

Freie gemeinnützige Organisationen handeln dabei im Sinne des Subsidiaritätsprinzips. Hier gilt: So viele Aufgaben wie möglich werden an die Zivilgesellschaft weitergegeben und so wenig wie möglich erledigt der Bezirk, das Land oder der Bund selbst. Die Zivilgesellschaft ist dabei kein Dienstleister der öffentlichen Hand, sondern die Basis unserer demokratischen Gesellschaft. Die Zivilgesellschaft steht für das Miteinander, die Solidarität und die Fürsorge. Berlinerinnen und Berliner¹ werden beraten, unterstützt, können Angebote zum Austausch wahrnehmen, erhalten Zugang zu Hilfestrukturen und können sich engagieren. Teilhabe für alle ist dabei leitend. Gemeinnützige Organisationen haben sich

¹ Wir nutzen eine Genderschreibweise, die auch Barrierefreiheit und eine gute Lesbarkeit ermöglichen soll. Die Bezeichnung von Personengruppen schließt sowohl männliche, weibliche, als auch lesbische, schwule, bisexuelle sowie trans- und intergeschlechtliche Menschen (LSBTI) explizit ein.

der Allgemeinheit und dem Gemeinwohl verpflichtet und unterstützen das Land Berlin und die Bezirksverwaltungen bei der Daseinsvorsorge für die Berliner Bürgerinnen und Bürger.

Rahmenbedingungen bedrohen soziale Arbeit

Was die Rahmenbedingungen betrifft, unter denen sie agiert, ist die Zivilgesellschaft derzeit wieder vermehrt den Kräften des Marktes ausgesetzt. Es besteht die Gefahr, dass die soziale Infrastruktur aufgrund von enorm ansteigenden Gewerbemiet-, Heiz- und Energiekosten dauerhaft beschädigt wird. Diese Instabilität besteht nicht erst seit dem Beginn der Energiekrise im März 2022, sondern bereits seit vielen Jahren. Die Folgen des Krieges in der Ukraine haben die Missstände für gemeinnützige Organisationen und ihre Klienten und Klientinnen nur noch deutlicher gemacht.

Die Vielzahl an ineinandergreifenden Krisen zeigt deutlich: Die existierenden Rahmenbedingungen gefährden gemeinnützige Organisationen. Um gemeinsam größtmögliche gesellschaftliche Wirkung zu erreichen, müssen die Rahmenbedingungen, unter denen gemeinnützige Organisationen arbeiten, angepasst werden.

Dazu gibt es dieses Paritätische Positionspapier.

Der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V. ist ein anerkannter Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege. Er vertritt und fördert seine mittlerweile über 800 Mitgliedsorganisationen in ihren fachlichen Zielsetzungen und in ihren rechtlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belangen gegenüber der öffentlichen Hand und der Allgemeinheit. In diesem Sinne wurden die vorliegenden Positionen gemeinsam mit Mitgliedsorganisationen entwickelt.

Handlungsbedarfe

Unsere Mitgliedsorganisationen und wir sehen Handlungsbedarf in folgenden Bereichen:

- Gewerbemieten sowie Heiz- und Energiekosten senken
- Verbesserung des Kündigungsschutzes für soziale Organisationen sowie Konsistenz in den Gewerbemieten schaffen
- Möglichkeiten und Grenzen zur Ausweitung des Milieuschutzes für gemeinnützige Organisationen neudenken

Im vorliegenden Papier zeigen wir, was die Arbeit gemeinnütziger Organisationen in diesen Bereichen derzeit behindert, welchen Handlungsbedarf es gibt und welche Lösungsvorschläge wir erarbeitet haben.

Zivilgesellschaft braucht fördernde Rahmenbedingungen, die auf Augenhöhe gemeinsam entwickelt werden. Wir stehen für den Austausch und die Umsetzung mit Politik und Verwaltung bereit – im Sinne des gemeinsamen Ziels #berlinbessermachen.

1. Schutz vor Preisexplosionen bei Gewerbemieten sowie Heiz- und Energiekosten

Bedrohung der Leistungen und Angebote gemeinnütziger Organisationen durch hohe und immer weiter steigende Gewerbemieten

Die Gewerbemieten in Berlin sind seit Jahren sehr hoch und steigen immer weiter. Im Jahr 2021 mussten bei der Anmietung einer Bürofläche in der Bundeshauptstadt im Durchschnitt etwa 29,10 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Sechs Jahre zuvor waren es noch 14 Euro weniger, womit sich die Durchschnittsmieten für Büroflächen seitdem fast verdoppelt haben.²

Diese Entwicklung stellt gemeinnützige Organisationen vor immer größere Herausforderungen, denn sie können steigende Kosten nicht einfach an ihre Klientinnen und Klienten weitergeben. Kommunale Zuwendungen und prospektiv verhandelte Entgelte bilden die Preissteigerungen von Gewerbemieten nicht ab. In der Konsequenz bleibt gemeinnützigen Organisationen nichts anderes übrig, als ganze Standorte aufzugeben, entgegen dem Bedarf der Berlinerinnen und Berliner. Oder sie finden keine bezahlbaren Räume in der Nähe ihrer Klientinnen und Klienten bzw. die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mangelhaft. In der Folge können soziale Dienste ihrem Anspruch der wohnortnahen Versorgung nicht mehr genügend nachkommen.

Insbesondere für zuwendungsgeförderte Projekte ergibt sich das Problem, dass sie aufgrund ihrer Abhängigkeit von Projektfinanzierungen mit oft kurzer Laufzeit keine langfristigen Mietverträge abschließen können und so bei steigender Konkurrenz auf dem Gewerbemietmarkt weiter ins Hintertreffen geraten. Das Gewerbemietrecht kennt in der Regel keine Schutzklauseln, wie sie im Mietrecht für Wohnraum vorhanden sind. Nachteilig wirkt sich insbesondere aus, dass gesetzliche Vorschriften zur Miethöhe fehlen und Kündigungen bei Verträgen ohne lange Laufzeit oft ohne Angabe von Gründen innerhalb kurzer Fristen möglich sind.

Organisierte Zivilgesellschaft, die hier geleitet von ihren gemeinnützigen Satzungszielen Aufgaben der Versorgung und Fürsorge übernimmt, wird durch diese Rahmenbedingungen massiv behindert. Dies führt in der Konsequenz zu einer sich stetig reduzierenden sozialen Infrastruktur in Berlin. Dadurch verringert sich die Lebensqualität in den Bezirken und Kiezen. Diese Problematik wird durch folgende Tatsache verschärft: Gemeinnützige Organisationen konkurrieren mit privatwirtschaftlichen Unternehmen um Räume – obwohl sie nicht nach Gewinnmaximierung streben, sondern das Ziel verfolgen, das Wohl der Allgemeinheit zu verbessern. Im Gegensatz zu diesen können und dürfen gemeinnützige Organisationen steigende Kosten nicht über Eigenmittel kompensieren, denn gemeinnützige Organisationen verpflichten sich in ihren Entgelten und Zuwendungen den

² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/177523/umfrage/entwicklung-der-mietpreise-von-bueroflaechen-in-berlin-seit-2003/>

Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und können daher hohe Gewerbemieten nicht refinanzieren. Die Folge ist die Verdrängung der Zivilgesellschaft und die Verringerung der Angebote.

Handlungsempfehlungen

- Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in den Bezirken sollten bezahlbare Gewerbemietflächen gemeinnützigen Organisationen vorbehalten sein, insbesondere bei Neubauten. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen müssen Leerstand von Gewerbeflächen verhindern.³
- Es wird ein Gewerbemietpiegel benötigt, um die ortsübliche Vergleichsmiete abbilden zu können, am Beispiel des Wohnraummietpiegels. Darüber hinaus muss die bezirkliche Verwaltungsebene die Kompetenz erhalten, diesen Gewerbemietpiegel zu verbindlichen Preisen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen.
- Die Einführung einer Gewerbemietpreisbremse für bestehende und neu geschlossene Mietverträge von gemeinnützigen Organisationen ist ein sinnvolles Instrument, um soziale Dienste vor ungerechtfertigt hohen Gewerbemieten zu schützen. Wir unterstützen den Antrag⁴ des Landes Berlin zur Einführung einer Gewerbemietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten.
- Gemeinnützige Träger brauchen Unterstützung bei Bauvorhaben. Probate Instrumente sind entsprechende Fördermöglichkeiten, Kooperationen mit landeseigenen Wohnungsunternehmen und Zurverfügungstellung von landeseigenen Liegenschaften durch Erbbaurechte per Direktvergabe zu günstigen Konditionen. Vorbildcharakter hat hier beispielsweise das kooperative Modellprojekt Gotenburger Straße 4, das von sieben Paritätischen Mitgliedsorganisationen, dem Bezirksamt Mitte und dem landeseigenen Wohnungsunternehmen degewo realisiert wird.⁵
- In der Großstadt Berlin ist die Förderung der Mehrfachnutzung von Gebäuden eine günstige Möglichkeit, gemeinnützigen Organisationen Räume für Beratungen oder Freizeitaktivitäten zur Verfügung zu stellen. Bestehende Kooperationen mit Bezirksämtern, städtischen Immobilien- und Wohnungsbauunternehmen sowie privatwirtschaftlichen Unternehmen sollten gefördert sowie neue Kooperationen geschaffen werden. Der daraus resultierende Mehraufwand, z. B. für zusätzliche Reinigung und Koordinierung, muss refinanziert werden.

³ Zum Leerstand bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen: <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/SchrAnfr/S19-12713.pdf>

⁴ <https://www.bundesrat.de/SharedDocs/beratungsvorgaenge/2019/0401-0500/0404-19.html>

⁵ <https://www.kiezquartier.de/projekte/projekt-1.html>

Die steigenden Heiz- und Energiekosten sind existenzbedrohend für soziale Organisationen

Bereits vor der Energiekrise war es für soziale Einrichtungen und Dienste eine Herausforderung, die anfallenden Betriebskosten zu stemmen. Die aktuelle Situation der stark steigenden Heiz- und Energiekosten bedroht gemeinnützige Organisationen in ihrer Existenz. Zwar hat der Berliner Senat sich darauf geeinigt, gemeinnützige Organisationen im Jahr 2022 und 2023 u. a. mit pauschalen Einmalzahlungen von bis zu maximal 300 Euro jährlich pro betriebserlaubtem Platz zu unterstützen⁶, dennoch wird die Lücke der Refinanzierung dadurch nicht vollends geschlossen. Vielmehr stellt diese Lücke eine Bedrohung der sozialen Infrastruktur Berlins dar, denn im Vergleich stieg der Verbraucherpreisindex für Erdgas seit Oktober 2021 von 102,1 zu Oktober 2022 auf 214,2.⁷ Der Verbraucherpreisindex für Fernwärme stieg von Oktober 2021 von 100,4 bis Oktober 2022 auf 136,1. Auch die Stromkosten erhöhten sich von 31,93 C/kWh im 1. Halbjahr 2021 auf 32,79 C/kWh im 1. Halbjahr 2022.⁸ Weitere Preissteigerungen sind prognostiziert.

Die Mehrkosten können weder auf die Klientinnen und Klienten übertragen werden, da diese selbst in finanziellen Nöten sind, noch von den gemeinnützigen Organisationen getragen werden. Dies ergab auch die Paritätische Blitzumfrage „Steigende Preise bedrohen soziale Angebote“ vom Oktober 2022.⁹ Viele Einrichtungen befürchten Leistungseinschränkungen. Ohne ausreichende finanzielle Unterstützung von Bund, Land und Bezirken werden soziale Einrichtungen die gestiegenen Lebensmittel- und Energiekosten nicht bewältigen können und ihre Leistungen einschränken oder Angebote ganz aufgeben müssen. Über 80 Prozent der Befragten geben an, die Mehrkosten innerhalb der Organisation nicht kompensieren zu können. Insbesondere ist es laut Aussage von knapp 90 Prozent der Mitgliedsorganisationen nicht möglich, ihre Mehrkosten auf die Klientinnen und Klienten umzulegen. Knapp drei Viertel (72 Prozent) der Organisationen, die in verschiedenen Bereichen der sozialen Arbeit tätig sind, gehen sogar davon aus, dass durch die Preissteigerungen ihre Projekte und ihre soziale Arbeit generell gefährdet sind.

Gerade in Krisenzeiten ist die Arbeit gemeinnütziger Einrichtungen unverzichtbar. Durch ihre Angebote unterstützen sie u. a. in Not geratene Menschen, stellen die Daseinsvorsorge unserer Gesellschaft sicher und stärken die Zivilgesellschaft.

Im Bereich Heiz- und Energiekosten ist es daher wichtig, zusätzliche Unterstützung zu leisten, denn eine Insolvenz gemeinnütziger Organisationen würde die systemrelevante Infrastruktur in Berlin nachhaltig schädigen. Ein Neuaufbau würde Jahrzehnte dauern und die Zivilgesellschaft ernsthaft schwächen.

⁶ <https://spd.berlin/media/2022/09/Ergebnis-Koalitionsausschuss-190922.pdf>

⁷ „Der Verbraucherpreisindex misst monatlich die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat bzw. zum Vorjahr wird als Teuerungsrate oder als Inflationsrate bezeichnet.“ Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/inhalt.html>

⁸ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Publikationen/Energiepreise/energiepreisentwicklung-pdf-5619001.pdf?blob=publicationFile>

⁹ <https://www.paritaet-berlin.de/verband/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemeldungen/detail/steigende-preise-bedrohen-soziale-angebote>

Handlungsempfehlungen

Im Allgemeinen:

- Entwicklung eines Schutzfonds, um gemeinnützige Organisationen vor Insolvenzen zu schützen.
- Aufstellung eines Innovationsfonds für soziale Einrichtungen und Dienste zur energetischen Sanierung und Erschließung erneuerbarer Energien.
- Gebäude, die in öffentlicher Hand sind und von gemeinnützigen Organisationen genutzt werden, müssen ebenfalls energetisch saniert werden, um die Nebenkosten für die Organisationen zu senken.
- Soziale Dienste und Einrichtungen benötigen für die Grundversorgung (Strom/Gas) Sonderverträge mit dem Land Berlin.

Für den Entgeltbereich:

- Organisationen, die entgeltfinanzierte Leistungen anbieten, verhandeln ihre Kosten (Personal- und Sachkosten) prospektiv – in der Regel für ein Jahr, manchmal auch für einen längeren Zeitraum. Dazu gehören Angebote für Menschen mit Behinderung, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, für wohnungslose Menschen und für Menschen mit Pflegebedarf. Die zu erwartenden Preissteigerungen in den Folgejahren müssen dabei prospektiv kalkuliert werden. Daher bedarf es einer niedrigschwelligen Möglichkeit zur unterjährigen Anpassung der Sachkosten in den Vergütungsvereinbarungen. Die gesetzlichen Regelungen sind für die momentane krisenhafte Entwicklung ungeeignet, um kurzfristige inflationsbedingte Preissteigerungen unterjährig verhandeln zu können.
- Kitas und Schulen in freier Trägerschaft benötigen die Möglichkeit, Steigerungen der Energiekosten abzufedern. Hier müssen kurzfristige Verfahren zusätzlich zu den bestehenden Finanzierungsinstrumenten eingesetzt werden, um diese zu entlasten.
- Bei sogenanntem Trägerwohnraum im Bereich der Eingliederungs-, Jugend- und Wohnungslosenhilfe sind unterstützende Maßnahmen gefragt. Energie- und Heizkostenpauschalen für Nutzerinnen und Nutzer von Trägerwohnraum können bisher erst angepasst werden, wenn die Betriebskostenabrechnung für das vergangene Jahr vorliegt. In der Regel erfolgt dies mit erheblichem zeitlichem Verzug. Deshalb kommt es häufig vor, dass die Nutzerinnen und Nutzer schon lange nicht mehr in den Trägerwohnungen wohnen und nicht mehr ansprechbar sind, wenn die gemeinnützigen Organisationen mit Betriebs- und Heizkostennachzahlungen der Eigentümer konfrontiert werden. In diesen Fällen bleiben die gemeinnützigen Organisationen auf den Kosten sitzen. Es besteht keine Möglichkeit, die ehemaligen Bewohnenden nachträglich darum zu bitten, die anfallende Nachzahlung beim zuständigen Sozialleistungsträger oder Jobcenter zu beantragen. Für diesen Fall sollte eine Möglichkeit zur Unterstützung, z. B. durch einen Hilfsfonds eingerichtet oder aber die Umlage für Trägerwohnungen in der Ausführungsvorschrift -Wohnen (AV-Wohnen) entsprechend

aufgestockt werden. Die abstrakten Richtwerte sollten zudem die Besonderheiten von Trägerwohnungen stärker berücksichtigen.¹⁰

- Darüber hinaus benötigt es auf Bundesebene neben den zwei bereits existierenden Säulen Gewerbe- und Wohnraummiete ergänzend die Säule Trägermiete. Denn bislang gibt es nur einen Schutz für spezielle Trägerwohnungen (§ 578 Abs. 3 BGB), im Übrigen wird nicht differenziert, wofür der Wohn- oder Gewerberaum genutzt wird. Der Großkonzern und die gemeinnützige Organisation sind in diesen übrigen Fällen bisher vom Gesetz gleichgestellt. Insoweit bedarf es eines ergänzenden Schutzes auch für andere Trägermietverträge, um die zugehörige soziale Infrastruktur zu schützen.

Für den Zuwendungsbereich:

- Projekte benötigen eine Aufstockung der Sachkosten analog zu den realen Kostensteigerungen.
- Der Zuwendungsbereich leidet weiterhin an überflüssigen bürokratischen Strukturen. Vor allem der Bürokratieabbau und eine sinnvolle Prozessanpassung an die aktuellen Herausforderungen sollten im Hinblick auf Änderungsanträge und Abrechnungen sowie Nachweislegung auch im Zusammenhang mit Energiekosten im Fokus stehen.

2. Verbesserung des Kündigungsschutzes für gemeinnützige Organisationen, Konsistenz in den Gewerbemieten schaffen

Gemeinnützige Organisationen in Berlin sind häufig von Kündigungen betroffen und die Verlängerung von Mietverträgen ist ebenso oft ungewiss. Denn gemeinnützige Organisationen gelten im deutschen Mietrecht als juristische Personen und juristische Personen können nicht wohnen. Es gilt das Gewerbemietrecht. Zwar trat am 1. Januar 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft, das unter anderem Trägerwohnungen vor ordentlichen Kündigungen schützt (§ 578 Abs. 3 BGB). Wenn Wohnraum zwecks Untervermietung an Klientinnen und Klienten angemietet wird, gelten die Bestimmungen des sozialen Mieterschutzes laut BGB. Allerdings schützt dieses Gesetz nur Mietverträge, die nach dem 1. Januar 2019 geschlossen wurden. Somit greifen für viele ältere Mietverträge von gemeinnützigen Organisationen diese Schutzvorschriften nicht, sie sind weiterhin von Kündigungen bedroht.

Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Trägerwohnraum (z. B. für die Eingliederungs-, Wohnungslosen- und Jugendhilfe) ist ein wesentliches Instrument und oft Voraussetzung für die ambulante Betreuung. Die langfristige Sicherstellung von Wohnraum, den gemeinnützige Träger anmieten und Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, ist daher für Angebote des Betreuten Wohnens essenziell. Gleichzeitig schafft sie einen Mehrwert für die Zivilgesellschaft und fördert den Erhalt von inklusiven Nachbarschaften und sozialer Infrastruktur.

¹⁰ https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen-571939.php

Handlungsempfehlungen

- Die rechtlichen Rahmenbedingungen für gemeinnützige Träger müssen auf Bundesebene verbessert werden. Wir fordern die Landesregierung auf, eine Gesetzesinitiative zur Änderung des Gewerbemietrechts für anerkannt gemeinnützige juristische Personen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten anzustoßen.
- Gemeinnützige Organisationen sollten gegenüber ihren Vermietern und Vermieterinnen die Möglichkeit erhalten, befristete Gewerbemietverträge zu verlängern. Ein Anspruch darauf sollte rechtzeitig in einer gesetzlich festgelegten Frist geltend gemacht werden. Sachliche Gründe und ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind dabei zu wahren.
- Sollte der Vermieter oder die Vermieterin 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. Wenn ein wichtiger Grund (z. B. Zahlungsverzug des Mieters¹¹) vorliegt, kann das Gewerbemietverhältnis außerordentlich fristlos gekündigt werden. Im Gegensatz zu Wohnraummietverhältnissen gibt es bei Gewerbemietverhältnissen keine Heilungsmöglichkeit durch Begleichung der Mietschulden innerhalb einer Schonfrist.¹² Eine entsprechende Heilungsmöglichkeit sollte für gemeinnützige Organisationen auch bei Kündigungen von Gewerbemietverhältnissen Anwendung finden. Dies sollte zudem unabhängig davon möglich sein, ob es sich um eine außerordentliche oder eine ordentliche Kündigung handelt.¹³

3. Möglichkeiten und Grenzen zur Ausweitung des Milieuschutzes für gemeinnützige Organisationen

Milieuschutzgebiete werden definiert als Gebiete, in denen die vor Ort lebenden Menschen vor bestimmten Veränderungen an Gebäuden geschützt werden. Dazu zählen u. a. die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, Nutzungsänderungen oder teure Modernisierungen. Das übergeordnete Ziel solcher Milieuschutzgebiete ist es insbesondere, die Bevölkerung vor Gentrifizierung und Verdrängung zu schützen und die soziale Zusammensetzung der jeweiligen Bevölkerung im Kiez zu sichern.

Gleichzeitig erschwert es Menschen, die in Milieuschutzgebieten wohnen, ihre Rechtsansprüche auf Barriere reduzierenden Umbau des Wohnraums umzusetzen. Nach § 40 Abs. 4 Elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI) können die Pflegekassen subsidiär ab Pflegegrad 1 finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des individuellen Wohnumfeldes des Pflegebedürftigen gewähren (bis zu 4000 Euro). Sinn und Zweck dieser Rechtsvorschrift ist, dass durch die Bezuschussung für den

¹¹ Vgl. § 543 BGB: Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund.

¹² Vgl. § 569 (3) BGB: Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund.

¹³ Vgl. Positionierung zur Stärkung des Gewerbemieteschutzes des Paritätischen Gesamtverbands

[http://infothek.paritaet.org/pid/fachinfos.nsf/0/8a334290eff58d6c1258678003a019a/\\$FILE/Position_Gewerbemiete_final.pdf](http://infothek.paritaet.org/pid/fachinfos.nsf/0/8a334290eff58d6c1258678003a019a/$FILE/Position_Gewerbemiete_final.pdf)

Pflegebedürftigen eine selbstständige Lebensführung in der eigenen Wohnung wiederhergestellt oder erhalten wird.

Im Bündnispapier Neubau und bezahlbare Mieten, das der Paritätische Landesverband Berlin mitgezeichnet hat, heißt es:

„Das Land Berlin wird sich neben möglichen Erleichterungen für die Genehmigungspraxis – insbesondere für sozialverträgliche energetische Maßnahmen mit günstigen Kosten-Nutzen-Effekten einsetzen. Auch in den Berliner Erhaltungs-/ Milieuschutzgebieten werden zeitgemäße Wohnstandards durch Sanierung/ Modernisierung hergestellt. Die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaschutz und individuelle Wohnbedürfnisse (z.B. Barrierefreiheit) sowie der Anspruch der Sicherung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung müssen in Einklang gebracht werden.“¹⁴

Es handelt sich also hier nicht um Mieterschutz, sondern um einen städtebaulich begründeten Gebietsschutz.

Handlungsempfehlungen

- Soziale Infrastruktur sollte in Bezug auf Milieuschutz mitgedacht werden, da sie Teil der sozialräumlichen Infrastruktur ist, indem sie funktionierende Grundversorgung vor Ort sichert.
- Milieuschutz muss in Einklang gebracht werden mit Bedarfen und Rechten der Nutzenden z.B.: individuelle Rechtsansprüche auf Barrierefreiheit gemäß des Pflege- und des Sozialrechts, Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaschutz und individuelle Versorgungsmöglichkeiten.
- Bei Zielkonflikten zwischen Milieuschutz und zeitgemäßem Wohnstandart müssen Prozesse für Einzelfall-Lösungen zur Unterstützung von Menschen mit Beeinträchtigungen gefunden werden.
- Die vom Land Berlin im Rahmen des Bündnisses zum Wohnungsbau und bezahlbare Mieten ins Leben gerufene Arbeitsgruppe Milieuschutz bezieht gemeinnützige Organisationen in ihre künftigen Überlegungen bereits mit ein.

¹⁴ Vgl.: Bündnispapier Neubau und bezahlbare Mieten (S.17, Punkt 2.4 Milieuschutz)

Unser Beitrag zu besseren Rahmenbedingungen für die Zivilgesellschaft

Organisationen der freien Wohlfahrtspflege übernehmen seit Jahrzehnten erfolgreich die Grundversorgung. Sie stellen unter großem Einsatz einen bedeutenden Teil der systemrelevanten Infrastruktur in unserer Gesellschaft. Innovation ist hier überlebenswichtig. Auch die unternehmerische Dimension ist für gemeinnützige Organisationen substanziell. Wohlfahrt hat wirtschaftlich zu sein und gemeinnützige Organisationen können nur in sehr geringem Umfang Rücklagen bilden, da diese durch die Abgabenordnung sehr streng reguliert ist. Aus diesem Grund können sich gemeinnützige Organisationen kaum auf mögliche Krisen vorbereiten oder soziale Innovationen vorantreiben.

Aus diesen Gründen sind regelmäßige Anpassungen der Rahmenbedingungen überlebenswichtig, damit die Menschen in Berlin sowie die öffentliche Hand weiterhin auf eine funktionierende soziale Infrastruktur zählen können.

Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin hat diese Liste mit Handlungsempfehlungen entwickelt, um ein Angebot zum konstruktiven Austausch mit der Verwaltung und politisch Verantwortlichen zu machen. Wir streben an, Bürokratie abzubauen und Rahmenbedingungen zu verbessern, damit soziale Arbeit mehr Wirkung entfalten kann. Die hier genannten Handlungsempfehlungen sind nicht abschließend, vielmehr sind sie ein Angebot, ins Gespräch zu kommen.

Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e. V.

Daniela Radlbeck
Referat Wohnungsnotfallhilfe
und Wohnungspolitik
Telefon: 030 86 001-180
radlbeck@paritaet-berlin.de

Anne Jeglinski
Leiterin der Geschäftsstelle Bezirke
Innovation und Wirkung
Telefon: 030 86001-601
jeglinski@paritaet-berlin.de