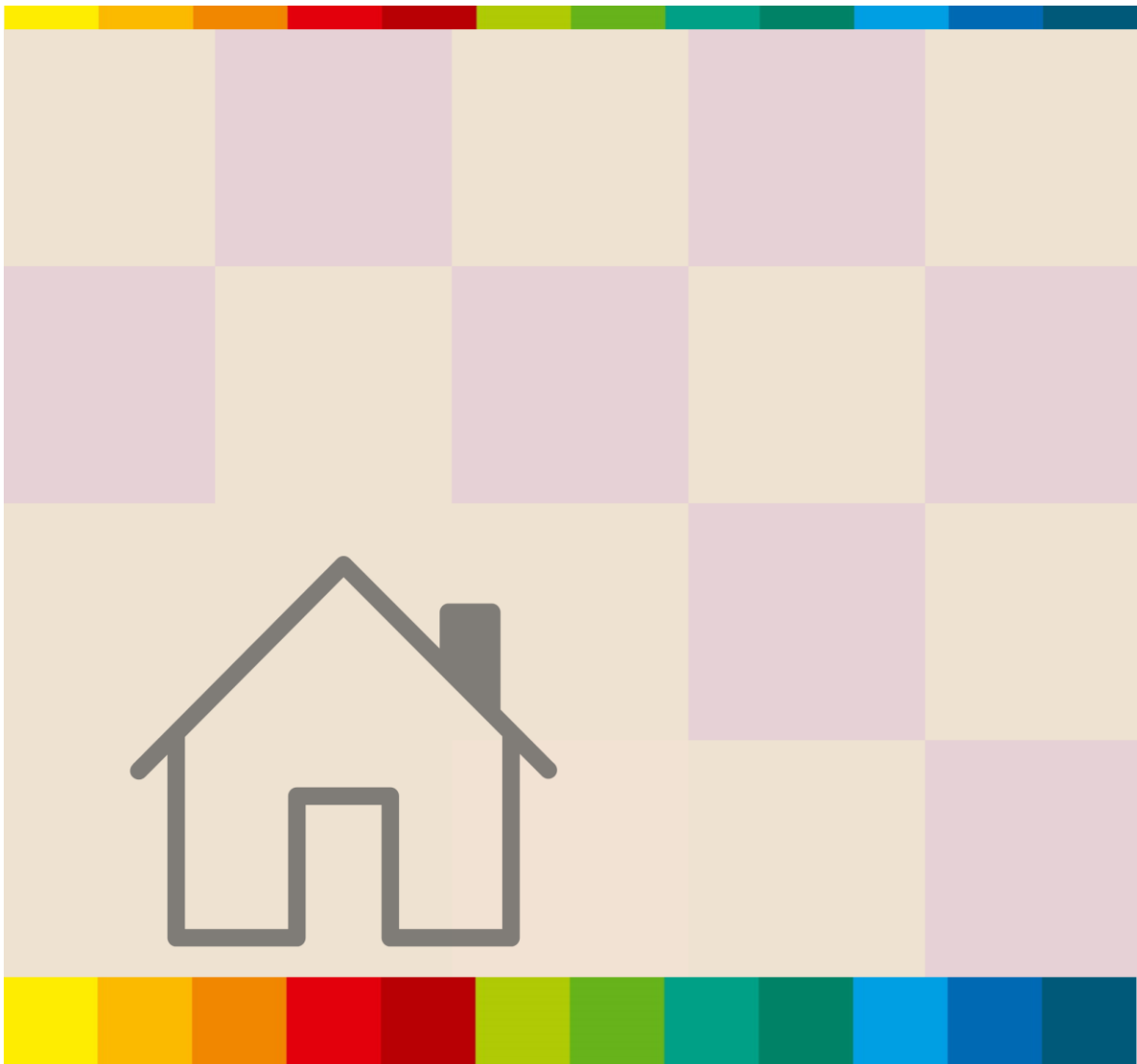


Soziale Infrastruktur unter Druck Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege

Herausforderungen, Belastungen und Handlungsbedarfe
sozialer Träger



Impressum

Herausgegeben von

Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (BAGFW) e. V.

Geschäftsstelle Berlin

Caroline-Michaelis-Straße 1

10115 Berlin

www.bagfw.de

Berlin, Juni 2026

V.i.S.d.P. Evelin Schneyer

Redaktion:

Greta Schabram

Referentin für Sozialforschung, Wohnen und Statistik

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband - Gesamtverband e.V. (Der Paritätische)

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	1
2. Einleitung	3
3. In aller Kürze – key facts	4
4. Datengrundlage und Erhebung	6
4.1 Erhebungsdesign.....	6
4.2 Erhebungsgesamtheit.....	7
4.3 Bewertung der Datengrundlage.....	7
4.4 Erhebungsdesign.....	7
5. Auswertungen	8
Anzahl Standorte/Einrichtungen	8
Anzahl Mitarbeitende	9
Vertragsbedingungen und Mietdynamik bei Trägern mit einem Standort	11
Übernahme der Mietkosten durch Kostenträger	16
Belastung durch Anmietungskosten	18
Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten	22
Sorgen vor Mietsteigerungen.....	24
Sorgen vor fehlenden bezahlbaren Alternativen bei Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses.....	25
Sorgen vor steigenden Nebenkosten	26
Sorgen, keine bezahlbaren Räume für neue Projekte oder Angebote zu finden	27
Sorgen vor Beschwerden aus der Nachbarschaft	29
6. Politische Handlungsbedarfe zur Sicherung sozialer Infrastruktur	32
6.1 Transparenz auf dem Gewerbemietmarkt stärken.....	32
6.2 Mietrechtliche Rahmenbedingungen für soziale Träger verbessern	33
6.3 Sicherung von Expansions- und Entwicklungsflächen.....	33
6.4 Stärkung sozialer Infrastruktur im Städtebau- und Planungsrecht.....	34
6.5 Verlässliche Refinanzierung sozialer Infrastruktur	34
7. Fazit	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl der Standorte bzw. Einrichtungen, in absoluten Zahlen	8
Abbildung 2: Anzahl der Standorte bzw. Einrichtungen, in Prozent	9
Abbildung 3: Anzahl der Mitarbeitenden bei Ein-Standort-Trägern, in Prozent.....	10
Abbildung 4: Anzahl der Mitarbeitenden bei Mehr-Standort-Trägern, in Prozent.....	10
Abbildung 5: Vertragsverhältnis zu den Räumlichkeiten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	11
Abbildung 6: Regel zur Vertragslaufzeit (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	12
Abbildung 7: Vereinbarungen zur Kündigungsfrist laut Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	12
Abbildung 8: Anzahl der Mieterhöhungen ab 2020 (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	13
Abbildung 9: prozentualer Anstieg der Netto-kalt-Miete ab 2020 (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	14
Abbildung 10: Vorhandensein von Klauseln zur Mieterhöhung im Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	14
Abbildung 11: Art der Mieterhöhungsklausel im Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	15
Abbildung 12: Prozentuale Mietübernahme durch Kostenträger (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	17
Abbildung 13: Prozentuale Mietübernahme durch Kostenträger (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent	18
Abbildung 14: Einschätzung zur Belastung durch Anmietungskosten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	19
Abbildung 15: Einschätzung zur Belastung durch Anmietungskosten (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent	21
Abbildung 16: Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	23
Abbildung 17: Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent	23
Abbildung 18: Sorgen vor Mietsteigerungen (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent	24
Abbildung 19: Sorgen vor Mietsteigerungen (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent	25

1. Vorwort

Soziale Infrastruktur braucht Räume. Beratungsstellen, Kitas, Pflegeeinrichtungen, Jugendzentren, Einrichtungen der Eingliederungshilfe, Frauenhäuser oder Angebote der Wohnungslosenhilfe können ihren gesellschaftlichen Auftrag nur erfüllen, wenn ihnen dauerhaft geeignete, bezahlbare und sichere Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Gewerbemietverhältnisse sind damit keine bloße betriebswirtschaftliche Randfrage der Freien Wohlfahrtspflege, sondern eine zentrale Voraussetzung für die Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe, sozialer Daseinsvorsorge und des sozialen Zusammenhalts.

Gleichzeitig stehen gemeinnützige Träger zunehmend unter Druck. In vielen Städten und Regionen Deutschlands verschärfen sich die Entwicklungen auf den Immobilien- und Gewerberaummärkten seit Jahren deutlich. Steigende Mieten, zunehmende Konkurrenz um Flächen, spekulative Verwertungsinteressen sowie steigende Energie- und Nebenkosten treffen soziale Träger in besonderer Weise. Anders als gewinnorientierte Unternehmen können Einrichtungen der Wohlfahrtspflege steigende Mietkosten in der Regel nicht durch höhere Preise kompensieren. Sie sind auf öffentliche Refinanzierungssysteme angewiesen, die vielfach nicht ausreichend dynamisch ausgestaltet sind und reale Kostenentwicklungen nur verzögert oder gar nicht abbilden.

Damit berührt die Frage der Gewerbemieten unmittelbar zentrale wohnungs- und sozialpolitische Herausforderungen unserer Zeit. Eine funktionierende soziale Infrastruktur ist untrennbar mit Fragen der Stadtentwicklung, der Wohnungspolitik und der Sicherung gemeinwohlorientierter Räume verbunden. Wo soziale Einrichtungen verdrängt werden, verlieren Quartiere nicht nur konkrete Unterstützungsangebote, sondern auch Orte der Begegnung, Beratung, Bildung und sozialen Stabilisierung. Besonders in angespannten Wohnungsmärkten zeigt sich, dass Verdrängungsprozesse nicht allein Wohnraum betreffen, sondern zunehmend auch soziale Infrastruktur erfassen.

Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. (BAGFW) weist seit längerem darauf hin, dass die bestehenden Rahmenbedingungen des Gewerbemietrechts den besonderen Anforderungen gemeinnütziger sozialer Träger nicht ausreichend Rechnung tragen. Während das Wohnraummietrecht verschiedene Schutzmechanismen gegen Verdrängung und übermäßige Mietsteigerungen kennt, bestehen im Gewerbemietrecht bislang nur sehr begrenzte regulatorische Instrumente. Soziale Träger agieren damit in einem weitgehend liberalisierten Markt, obwohl ihre Angebote wesentliche öffentliche Aufgaben erfüllen.

Die vorliegende Auswertung macht deutlich, dass steigende Gewerbemieten und unsichere Refinanzierungsbedingungen längst zu einem strukturellen Risiko für die

Soziale Infrastruktur unter Druck

Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege

Stabilität sozialer Infrastruktur geworden sind. Die Ergebnisse zeigen nicht nur wirtschaftliche Belastungen, sondern auch konkrete Auswirkungen auf die Qualität, Reichweite und Weiterentwicklung sozialer Angebote. Sie unterstreichen zugleich den politischen Handlungsbedarf auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

Erforderlich sind daher verlässliche und sozial orientierte Rahmenbedingungen für die Anmietung von Gewerberaum: mehr Transparenz über Mietentwicklungen, stärkere mietrechtliche Schutzmechanismen, die Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur sowie eine gesetzlich abgesicherte Refinanzierung tatsächlicher Miet- und Nebenkosten. Denn soziale Arbeit braucht nicht nur Fachkräfte und Finanzierung – sie braucht auch dauerhaft bezahlbare Räume.

Die vorliegenden Ergebnisse leisten einen wichtigen Beitrag, um die bislang unzureichende Datenlage im Bereich der Gewerbemieten sozialer Träger sichtbar zu machen und die Perspektiven der Praxis in die wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Debatte einzubringen.

(Achim Meyer auf der Heyde, Präsident der BAGFW)

2. Einleitung

Die Sicherung sozialer Infrastruktur ist eine zentrale Voraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt, soziale Teilhabe und die Gewährleistung sozialstaatlicher Leistungen. Einrichtungen und Angebote der Freien Wohlfahrtspflege – von Beratungsstellen über Kindertageseinrichtungen bis hin zu Pflege-, Bildungs- und Unterstützungsangeboten – benötigen hierfür dauerhaft geeignete, erreichbare und bezahlbare Räumlichkeiten. Die Verfügbarkeit von Gewerberaum ist damit keine rein organisatorische oder betriebswirtschaftliche Frage, sondern eine grundlegende Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit sozialer Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig verändern sich die Bedingungen auf den Immobilien- und Gewerberaummärkten seit Jahren deutlich. Insbesondere in Ballungsräumen und wirtschaftsstarken Regionen steigen Gewerbemieten und Nebenkosten kontinuierlich an. Hinzu kommen zunehmender Konkurrenzdruck um Flächen, spekulative Verwertungsinteressen sowie unsichere Vertragsbedingungen. Während gewinnorientierte Unternehmen steigende Kosten teilweise über Marktpreise kompensieren können, sind Träger der Wohlfahrtspflege auf öffentliche Refinanzierungssysteme angewiesen, die Miet- und Nebenkostensteigerungen häufig nur unzureichend oder zeitverzögert berücksichtigen. Dadurch entsteht ein strukturelles Spannungsverhältnis zwischen Marktlogik und Gemeinwohlauftrag.

Bislang liegen jedoch nur wenige systematische Daten darüber vor, wie sich diese Entwicklungen konkret auf soziale Träger auswirken. Insbesondere fehlt es an belastbaren Erkenntnissen zu Mietsteigerungen, Vertragsbedingungen, Refinanzierungslücken und den daraus resultierenden Risiken für die Stabilität sozialer Infrastruktur. Die vorliegende Studie schließt diese Lücke und schafft eine empirische Grundlage zur Situation der Anmietung von Gewerberaum in der Freien Wohlfahrtspflege.

Grundlage der Auswertung ist eine bundesweite Online-Befragung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. (BAGFW), an der sich knapp 700 Einrichtungen und Träger beteiligt haben. Ziel der Erhebung war es, aktuelle Entwicklungen und Belastungen systematisch sichtbar zu machen sowie die Perspektiven der Praxis in die wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitische Debatte einzubringen. Im Mittelpunkt stehen dabei Fragen nach Mietkosten, Vertragsbedingungen, Refinanzierung, wahrgenommenen Risiken sowie den Auswirkungen steigender Gewerbemieten auf die soziale Arbeit vor Ort.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass steigende Gewerbemieten und Nebenkosten längst nicht mehr nur eine wirtschaftliche Herausforderung einzelner Einrichtungen darstellen. Vielmehr entwickeln sie sich zunehmend zu einem strukturellen Risiko für die Sicherung sozialer Infrastruktur insgesamt. Die Untersuchung macht sichtbar, dass finanzielle Belastungen unmittelbar Auswirkungen auf die Qualität, Reichweite und Weiterentwicklung sozialer Angebote haben können – bis hin zu Einschränkungen bestehender Leistungen oder der Aufgabe von Standorten.

Vor diesem Hintergrund versteht sich die Studie nicht nur als empirische Bestandsaufnahme, sondern auch als Beitrag zu einer dringend notwendigen politischen Diskussion über die Zukunft gemeinnütziger sozialer Infrastruktur in Deutschland. Sie verdeutlicht den Bedarf nach

verbesserten mietrechtlichen Rahmenbedingungen, einer stärkeren wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Berücksichtigung sozialer Infrastruktur sowie einer verlässlichen Refinanzierung tatsächlicher Miet- und Nebenkosten.

3. In aller Kürze – key facts

Die Ergebnisse zeigen eine deutliche strukturelle Belastung sozialer Träger durch steigende Gewerbemieten und **unsichere Refinanzierungsbedingungen**. Bereits seit 2020 hat die Mehrheit der Ein-Standort-Träger (57,1 Prozent) mindestens eine Mieterhöhung erlebt, ein Viertel sogar mehrere. Gleichzeitig enthalten 60 Prozent der Mietverträge Mieterhöhungsklauseln, sodass weitere Steigerungen vertraglich angelegt sind. Dem steht eine vielfach unzureichende Refinanzierung gegenüber: Nur knapp ein Viertel der Ein-Standort-Träger erhält eine vollständige Kostenübernahme der Miete, während ein erheblicher Teil die Mietkosten nur teilweise oder gar nicht refinanziert bekommt. Mietsteigerungen wirken sich somit unmittelbar auf die Einrichtungen selbst aus.

Die finanzielle Belastung ist entsprechend hoch: Rund 80 Prozent der Ein-Standort-Träger empfinden ihre **Mietkosten als spürbar belastend**, ein Drittel sogar als große Belastung. Damit wird deutlich, dass Mietausgaben nicht mehr nur ein regulärer Sachkostenposten sind, sondern ein zentraler wirtschaftlicher Risikofaktor.

Auch die Sorge vor weiteren Belastungen ist weit verbreitet. Bei Ein-Standort-Trägern äußern 58,9 Prozent einige oder große Sorgen vor künftigen Mietsteigerungen; bei Mehr-Standort-Trägern steigt dieser Anteil auf 79,1 Prozent. Ähnlich hoch ist die Verunsicherung im Hinblick auf mögliche Kündigungen: Rund vier von fünf Einrichtungen – unabhängig von der Anzahl der Standorte – befürchten, im Fall einer Vertragsbeendigung keine bezahlbare Alternative zu finden. Dies verweist auf einen angespannten Markt, der **kaum realistische Ausweichmöglichkeiten** bietet.

Steigende Nebenkosten werden ebenfalls als erhebliches Risiko wahrgenommen. 79 Prozent der Ein-Standort-Träger und 86,8 Prozent der Mehr-Standort-Träger äußern hierzu zumindest einige Sorgen. Besonders bei komplexeren Trägerstrukturen scheinen Energie- und Betriebskosten zunehmend zu einer systemischen Belastung zu werden.

Darüber hinaus sehen mehr als 72 Prozent der Ein-Standort-Träger die Suche nach bezahlbaren Räumen für neue Angebote als problematisch; bei Mehr-Standort-Trägern liegt dieser Wert mit 79,8 Prozent noch höher. Damit werden nicht nur bestehende Standorte als gefährdet wahrgenommen, sondern **auch Entwicklungs-, Innovations- und Expansionsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt**.

Ergänzend zeigen die offenen Angaben deutlich, dass sich die finanziellen Belastungen nicht auf betriebswirtschaftliche Kennzahlen beschränken, sondern unmittelbar inhaltliche Konsequenzen haben. Mehrfach wird beschrieben, dass steigende Miet- und Nebenkosten **zulasten der pädagogischen Arbeit gehen: Mittel für Projekte, Materialien und Zusatzangebote werden gekürzt, Öffnungszeiten reduziert oder Gruppenangebote zusammengelegt**. In einzelnen Fällen mussten geplante fachliche Weiterentwicklungen oder innovative Projekte ganz aufgegeben werden, weil die räumlichen Kosten keinen Spielraum mehr lassen. Auch Fortbildungen, Supervision oder Qualitätsentwicklungsmaßnahmen

werden zurückgestellt. Damit **wirkt die Mietkostenbelastung direkt auf die Qualität und Reichweite der sozialen Arbeit** zurück. Die Kommentare machen deutlich, dass die Einschränkung pädagogischer Angebote nicht als strategische Entscheidung, sondern als erzwungene Reaktion auf strukturellen Kostendruck erlebt wird – mit spürbaren Folgen für Mitarbeitende, Zielgruppen und die langfristige Wirksamkeit der Angebote.

Insgesamt zeichnen die Ergebnisse das Bild eines strukturellen Spannungsfelds zwischen Marktbedingungen und Gemeinwohlauftrag. Soziale Träger agieren in einem liberalisierten Immobilienmarkt, ohne über ausreichende ökonomische Puffer oder verlässliche Refinanzierungsmechanismen zu verfügen.

Die Kombination aus steigenden Mieten, vertraglich angelegten Erhöhungen, unzureichender Kostenübernahme und fehlenden Alternativen führt zu einer wachsenden Standortunsicherheit – mit potenziellen Folgen für die Stabilität und Verfügbarkeit sozialer Infrastruktur.

Die vorliegenden Ergebnisse zeigen deutlich, dass soziale Träger strukturell anderen Risiken ausgesetzt sind als gewinnorientierte Unternehmen. Eine Gleichbehandlung mit herkömmlichen Gewerbemietverhältnissen im bestehenden Mietrecht wird ihrer gemeinnützigen Funktion nicht gerecht. Darüber hinaus besteht grundsätzlich ein erhöhter Schutzbedarf bei der Anmietung von Gewerberaum. Verbesserte rechtliche Rahmenbedingungen würden insbesondere Trägern der Wohlfahrtspflege dabei helfen, soziale Infrastruktur nachhaltig zu sichern und aufrechtzuerhalten. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wird daher Handlungsbedarf in folgenden Bereichen festgestellt:

- Einführung eines **verbindlichen Gewerbemietspiegels**. Ohne belastbare und transparente Daten zur Entwicklung von Gewerbemieten fehlt die sachliche Grundlage für jede Form der Mietpreisbegrenzung. Anders als im Wohnraummietrecht existieren bislang keine flächendeckenden, qualifizierten Vergleichssysteme. Erforderlich ist daher eine bundesgesetzliche Grundlage, die Kommunen verpflichtet und ermächtigt, qualifizierte Gewerbemietpiegel zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben. Diese sollen als verbindliche Referenz für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienen und insbesondere in angespannten Märkten zwingende Grundlage für Mietpreisbegrenzungen sein.
- **Mietrechtliche Verbesserungen** bei der Anmietung von Gewerberaum, insbesondere Prüfung von geeigneten Maßnahmen im Hinblick auf einen stärkeren Kündigungsschutz, Verlängerungsansprüche bei bestehenden Verträgen sowie die Begrenzung der Miethöhen im Gewerbemietrecht.
- flankierend zu einem verbindlichen kommunalen Gewerbemietpiegel sollten **Kommunen verstärkt Gewerbeflächen zur Vermietung an soziale Träger** bereitstellen, die Bedarfe sozialer Infrastruktur in der Stadtplanung stärker berücksichtigen und Expansionsflächen durch Quoten sowie Vorkaufsrechte sichern.
- Darüber hinaus sollte der **Milieuschutz** auf soziale Infrastrukturerweitert werden, um Soziale Träger in besonders angespannten Gebieten ebenso wie Mieter*innen vor Verdrängung zu schützen.

- Schließlich ist die gesetzliche **Absicherung der Refinanzierung** zentral. Sachkostenanteile in der Zuwendungs- und Entgeltfinanzierung sind regelhaft zu dynamisieren und an objektive Indikatoren wie Miet- oder Baukostenindizes zu koppeln. Zusätzlich müssen unterjährige Anpassungsmöglichkeiten bei erheblichen Miet- oder Nebenkostensteigerungen geschaffen werden. Die öffentliche Refinanzierung ist systematisch an die reale Entwicklung der Gewerbemieten zu binden, damit Kostensteigerungen nicht einseitig zu Lasten gemeinnütziger Träger gehen.

4. Datengrundlage und Erhebung

Die vorliegende Auswertung basiert auf einer bundesweiten Online-Befragung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege e. V. (BAGFW) zur Situation der Anmietung von Gewerbeflächen durch Angebote der Freien Wohlfahrtspflege. Die Befragung wurde innerhalb der verbandlichen Strukturen aktiv kommuniziert und beworben durch den Paritätischen Gesamtverband, Diakonie Deutschland (DD), den Deutschen Caritasverband (DCV) sowie die Arbeiterwohlfahrt (AWO). Das Deutsche Rote Kreuz (DRK) und die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland (ZWST) haben die Befragung nicht eigenständig an ihre Einrichtungen weitergeleitet, tragen diese jedoch im Rahmen der gemeinsamen Initiative der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege inhaltlich mit.

Ziel der Erhebung war es, aktuelle Entwicklungen im Bereich der Gewerbemieten systematisch zu erfassen und eine empirisch belastbare Grundlage zu schaffen. Hintergrund ist, dass bislang keine flächendeckenden und verlässlichen Daten zu Mietkosten, Vertragsbedingungen und strukturellen Herausforderungen im Bereich gewerblich genutzter Immobilien vorliegen.

4.1 Erhebungsdesign

Die Datenerhebung erfolgte im Zeitraum vom 06.10.2025 bis zum 10.12.2025 mittels eines standardisierten Online-Fragebogens (Lamapoll). Die Teilnahme war anonym, sämtliche Angaben wurden vertraulich behandelt und erlauben keine Rückschlüsse auf einzelne Einrichtungen oder Träger. Adressiert wurden gezielt Fach- und Führungskräfte innerhalb der Organisationen der Freien Wohlfahrtspflege, die für Mietverträge oder Immobilienangelegenheiten zuständig sind. Vorrangig richtete sich die Befragung an Geschäftsführungen sowie kaufmännische Leitungen, da diese über fundierte Kenntnisse zu Mietkosten, Vertragslaufzeiten und immobilienbezogenen Herausforderungen verfügen. Die Bearbeitungsdauer des Fragebogens betrug etwa fünf bis zehn Minuten, wodurch eine niederschwellige Teilnahme ermöglicht wurde.

4.2 Erhebungsgesamtheit

Nach Datenbereinigung nahmen insgesamt knapp 700 Personen (N= 692) an der Befragung teil. Für eine verbandliche Online-Erhebung stellt dies eine vergleichsweise hohe Fallzahl dar und ermöglicht differenzierte Auswertungen nach Trägergröße, Angebotsform oder regionaler Lage, sofern entsprechende Angaben vorliegen.

Fast zwei Drittel der teilnehmenden Einrichtungen stammen aus dem DPWV, 15,8 Prozent aller Teilnahmen sind der Diakonie Deutschland, 8,5 Prozent dem Deutschen Caritasverband und 5,9 Prozent der Arbeiterwohlfahrt (AWO) zuzuordnen. Die Ergebnisse spiegeln daher verstärkt die Perspektive freier, nicht-konfessioneller Träger wider. Die Dominanz des DPWV zeigt, dass sich vor allem kleinere, vereinsgetragene und nicht konfessionell gebundene Organisationen stärker beteiligt haben.

Die Erhebung ist nicht repräsentativ im statistischen Sinne. Die Teilnahme erfolgte freiwillig auf Basis einer offenen Einladung (Selbstselektion). Es ist daher davon auszugehen, dass insbesondere solche Organisationen geantwortet haben, die aktuell stark von Mietsteigerungen oder anderen immobilienbezogenen Herausforderungen betroffen sind oder ein besonderes Interesse am Thema haben. Einrichtungen mit stabilen oder langfristig gesicherten Mietverhältnissen könnten demgegenüber unterrepräsentiert sein.

Durch diese Form der Erhebung kann es zu Verzerrungen (Self-Selection Bias) kommen. Die Ergebnisse erlauben daher keine verallgemeinernden Aussagen im Sinne einer repräsentativen Abbildung aller Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege in Deutschland. Vielmehr bilden sie die Einschätzungen und Erfahrungen der teilnehmenden Organisationen ab.

4.3 Bewertung der Datengrundlage

Trotz der eingeschränkten Repräsentativität stellt die Erhebung eine wichtige empirische Annäherung an ein bislang datenarmes Feld dar. Die Zahl von rund 700 Rückmeldungen liefert eine solide Grundlage, um Problemlagen sichtbar zu machen und Trends zu identifizieren. Die Ergebnisse sind somit als explorativ-analytisch zu verstehen: Sie zeigen Tendenzen und Praxisprobleme auf, ohne jedoch den Anspruch einer statistisch repräsentativen Gesamtabbildung zu erheben. Für die fachliche Weiterentwicklung bieten die Daten einen erheblichen Mehrwert, da sie systematisch erhobene und strukturierte Informationen aus der Praxis bündeln.

4.4 Erhebungsdesign

Bei der Datenerhebung wurden die Online-Fragen gefiltert anhand der Frage, ob teilnehmende Personen die Befragung für einen Standort oder mehrere Standorte ausfüllten. Fragen zur genaueren Ausgestaltung des Mietvertrags und Mietbedingungen wurden ausschließlich bei Ein-Standort-Trägern erhoben. Es gab jedoch die Möglichkeit den Fragebogen auch für mehrere Standorten einzeln und entsprechend mit den Angaben zu Miethöhen und Mietvertrag auszufüllen. Beiden Gruppen wurden Fragen zu möglichen Belastungsfaktoren, Refinanzierungsmöglichkeiten und anmietungsbezogenen Sorgen gestellt.

5. Auswertungen

Anzahl Standorte/Einrichtungen

Die Stichprobe ist nahezu halbiert zwischen Einrichtungsträgern mit nur einem Standort und solchen mit mehreren Standorten. Auffällig ist der große Block großer Träger: 125 Einrichtungen (18 Prozent) betreiben mehr als fünf Standorte. Die Standortverteilung ist bimodal: Es gibt zum einen viele sehr kleine Träger (1 Standort) und zum anderen eine Häufung der Teilnahmen bei sehr großen Trägern (>5 Standorte). Im Bereich der Gewerbemieten bestehen Risiken bei kleinen Trägern in der Form, als oftmals wenig Rücklagen vorliegen, sie existentiell abhängig von einem Objekt sind und bei Kündigung oder Mieterhöhung akut bedroht sind. Große Träger können das Problem hoher Fixkosten haben, sie sind ggfs. stärker von Marktdynamiken betroffen und haben höhere kumulative Mietrisiken.

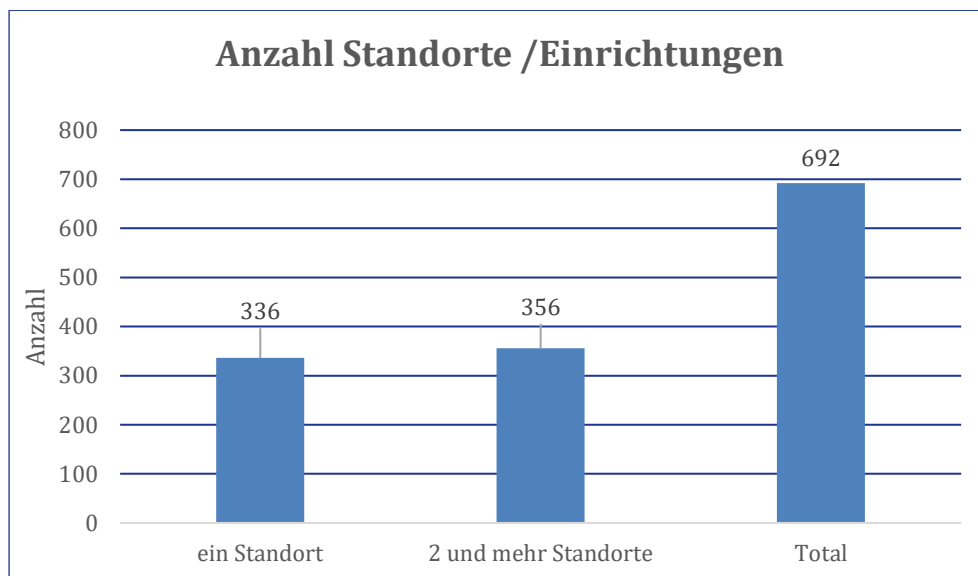


Abbildung 1: Anzahl der Standorte bzw. Einrichtungen, in absoluten Zahlen

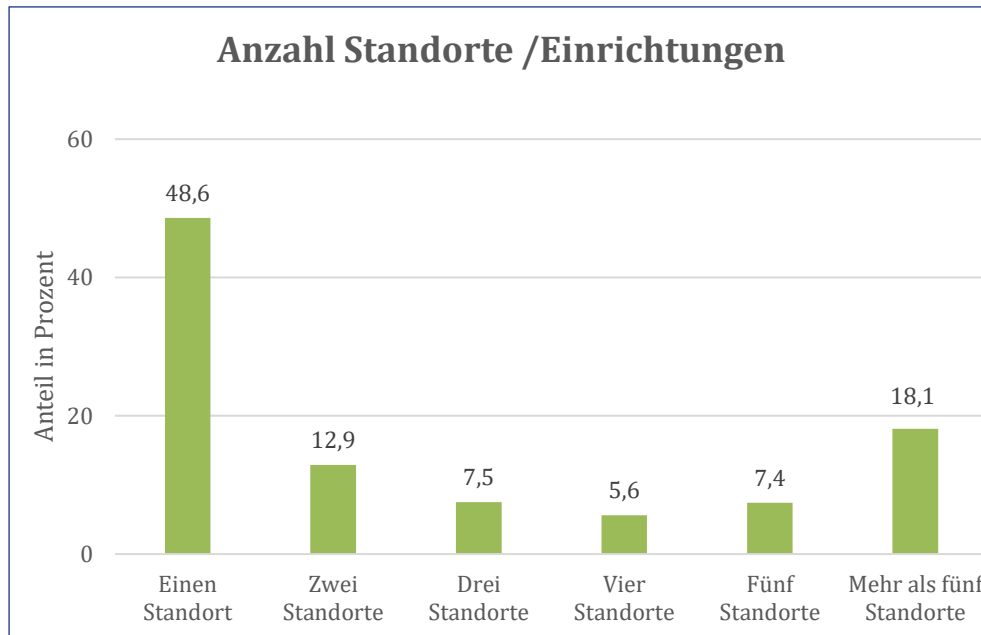


Abbildung 2: Anzahl der Standorte bzw. Einrichtungen, in Prozent

Die westdeutschen Flächenländer und Stadtstaaten dominieren klar. Besonders Bayern, Nordrhein-Westfalen, Berlin und Hessen tragen den größten Teil der Ein-Standort-Träger. Auch bei den Trägern mit mehreren Standorten/ Einrichtungen zeigen sich die gleichen Kernländer, aber mit stärkerer Präsenz größerer Träger in urbanen und wirtschaftsstarken Regionen. Rechnet man die Ergebnisse zusammen, so nehmen die meisten Befragten aus Bayern teil, gefolgt von NRW, Berlin und Hessen. Die Stadtstaaten Berlin und Hamburg weisen besonders hohe Anteile von Mehr-Standort-Trägern auf.

Anzahl Mitarbeitende

Auch die Verteilung der Mitarbeitenden zeigt deutliche Unterschiede zwischen Ein- und Mehrstandortträgern. Einrichtungen mit nur einem Standort sind überwiegend sehr klein: Rund drei Viertel beschäftigen weniger als 30 Mitarbeitende. Die größte Gruppe stellen Kleinstorganisationen mit weniger als zehn Mitarbeitenden dar.

Bei Trägern mit mehreren Standorten verschiebt sich dieses Bild deutlich. Hier dominieren mittlere und große Organisationen mit 50 bis 249 Mitarbeitenden sowie sehr große Träger mit mehreren hundert oder sogar über tausend Beschäftigten.

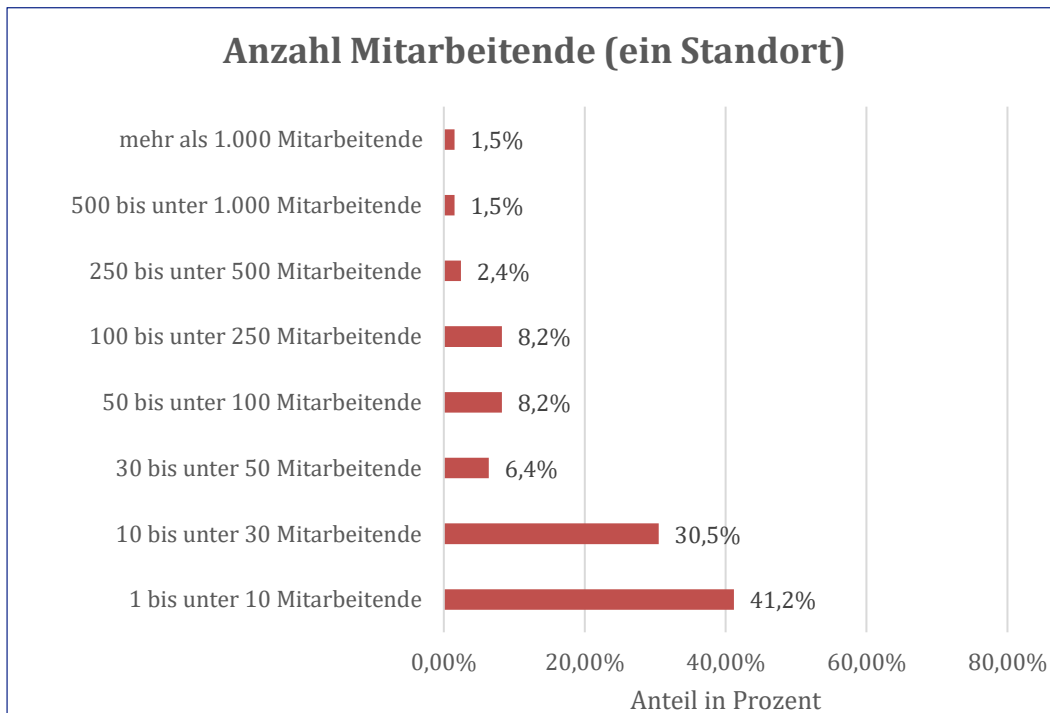


Abbildung 3: Anzahl der Mitarbeitenden bei Ein-Standort-Trägern, in Prozent

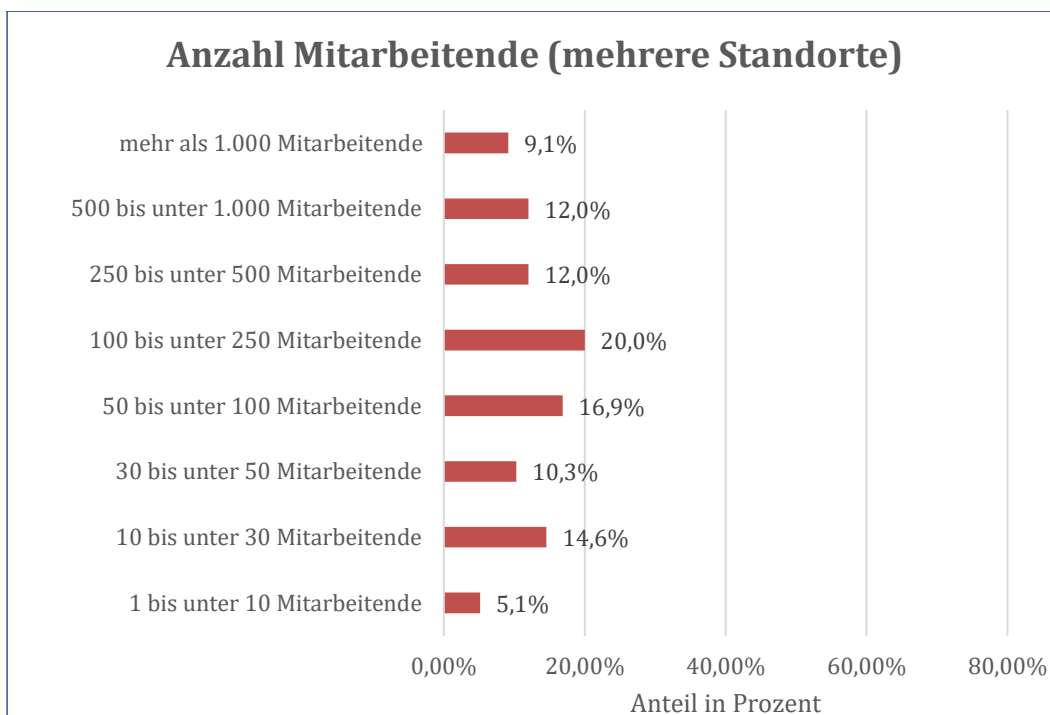


Abbildung 4: Anzahl der Mitarbeitenden bei Mehr-Standort-Trägern, in Prozent

Vertragsbedingungen und Mietdynamik bei Trägern mit einem Standort

Die folgenden Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf Einrichtungen, die nur einen Standort betreiben. Diese Gruppe ist in besonderem Maße vulnerabel, da sie bei Mietsteigerungen oder Kündigungen keine Ausweichmöglichkeiten hat und vollständig von einem Objekt abhängig ist.

Vertragsart

Die große Mehrheit der befragten Ein-Standort-Träger nutzt ihre Räumlichkeiten auf Grundlage eines gewerblichen Mietvertrags. 237 von 286 Einrichtungen (82,9 Prozent) gaben an, einen solchen Vertrag abgeschlossen zu haben. Gewerbliche Pachtverträge spielen mit lediglich 2,1 Prozent (6 Fälle) kaum eine Rolle. Weitere 10,1 Prozent (29 Fälle) nutzen andere Vertragsformen, während 4,9 Prozent (14 Fälle) die Vertragsart nicht genau benennen konnten.

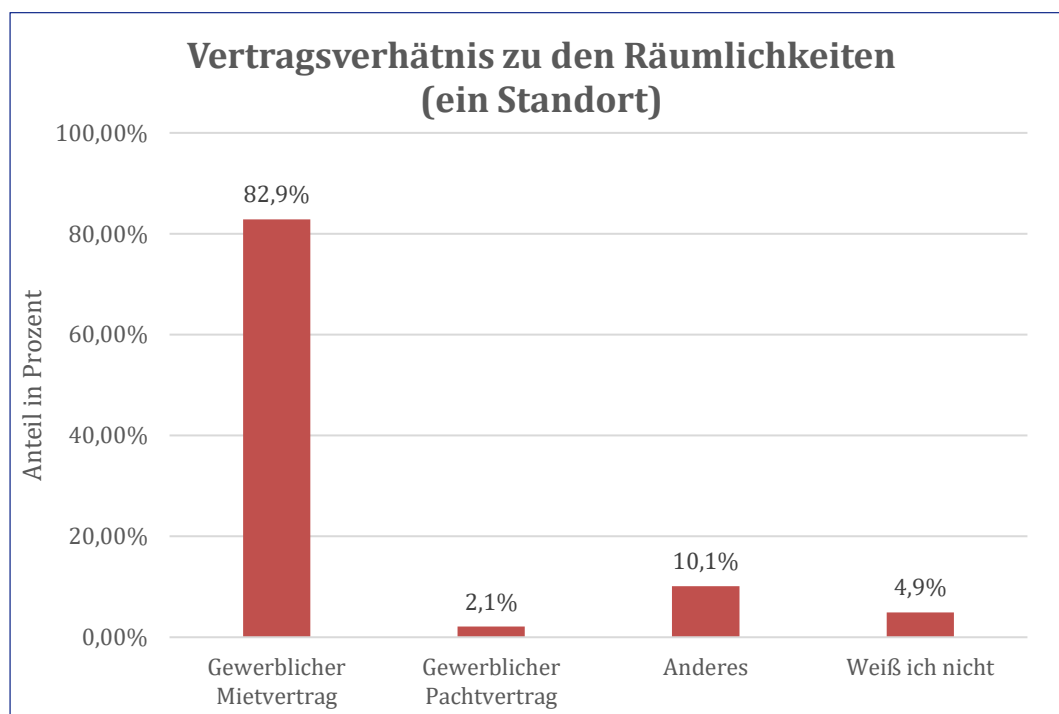


Abbildung 5: Vertragsverhältnis zu den Räumlichkeiten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Vertragslaufzeiten

Hinsichtlich der Laufzeit der Miet- bzw. Pachtverträge – befragt wurden im Weiteren lediglich Befragte, die einen gewerblichen Miet- oder Pachtvertrag angaben - zeigt sich ein nahezu ausgewogenes Bild: 55,2 Prozent der Einrichtungen verfügen über einen befristeten Vertrag mit fest vereinbarter Laufzeit. 43,1 Prozent haben einen Vertrag auf unbestimmte Zeit, während 1,7 Prozent keine Angaben machen konnten. Damit befindet sich mehr als die Hälfte der Träger in zeitlich begrenzten Vertragsverhältnissen, was ihre Planungssicherheit erheblich einschränkt.

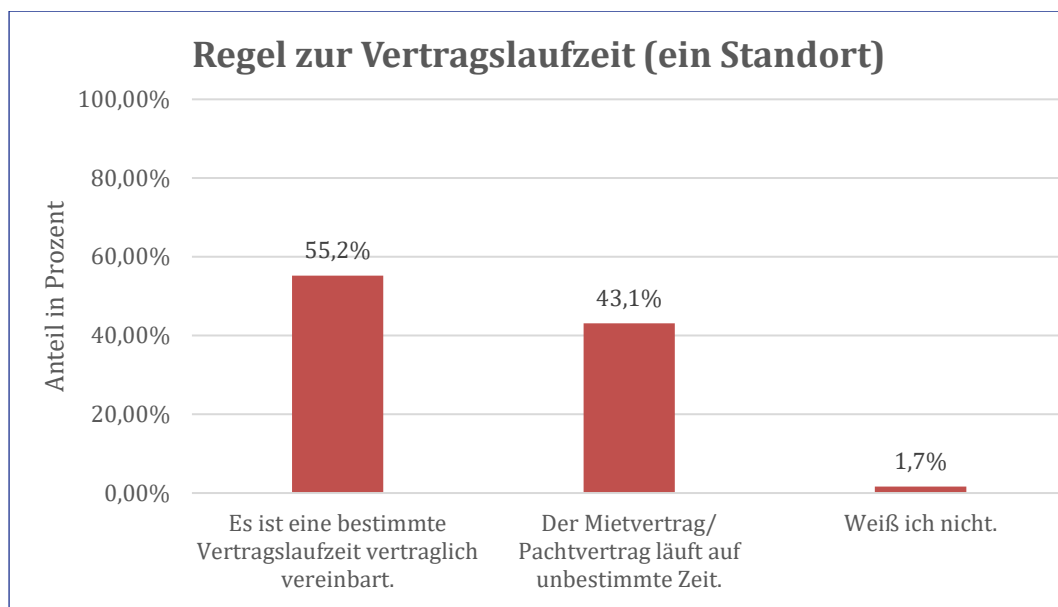


Abbildung 6: Regel zur Vertragslaufzeit (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Kündigungsfristen

Bei fast zwei Dritteln der Ein-Standort-Träger sind konkrete Kündigungsfristen vertraglich geregelt. 22,1 Prozent gaben an, dass keine solchen Regelungen bestehen, und 13,1 Prozent wussten nicht, ob entsprechende Vereinbarungen vorliegen.

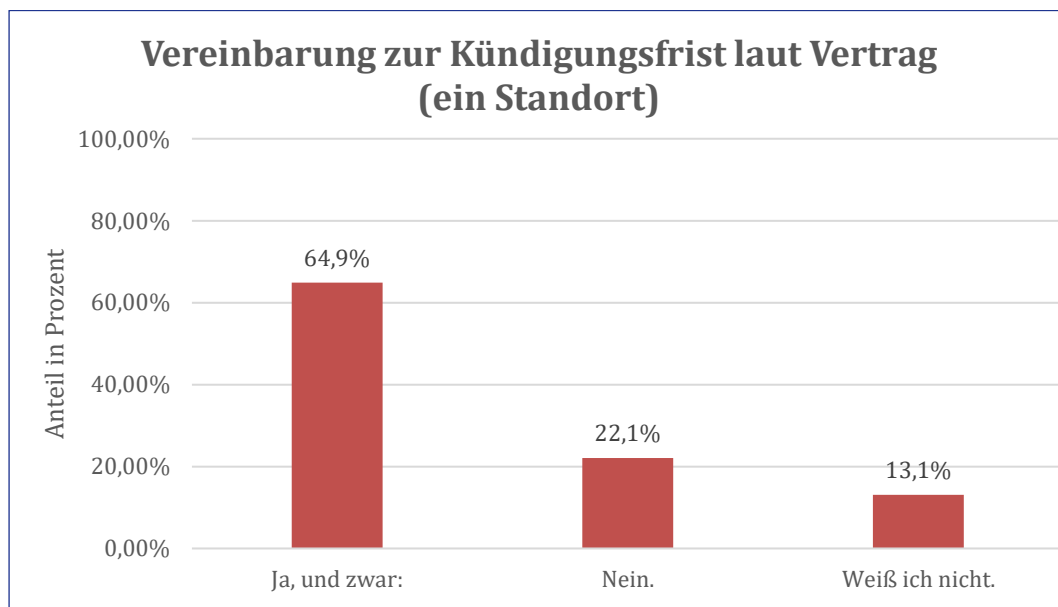


Abbildung 7: Vereinbarungen zur Kündigungsfrist laut Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Mieterhöhungen seit 2020

Seit dem Jahr 2020 haben 57,1 Prozent der Ein-Standort-Träger nach eigenen Angaben mindestens eine Mieterhöhung erhalten, 32,2 Prozent berichteten von einer Mieterhöhung, rund ein Viertel (24,9 Prozent) sogar von mehreren Mieterhöhungen. Demgegenüber gaben 36,5 Prozent an, bislang keine Erhöhung erfahren zu haben. Diese Zahlen belegen, dass

Mieterhöhungen längst kein Ausnahmefall sind, sondern für einen Großteil der sozialen Einrichtungen zur Realität gehören.

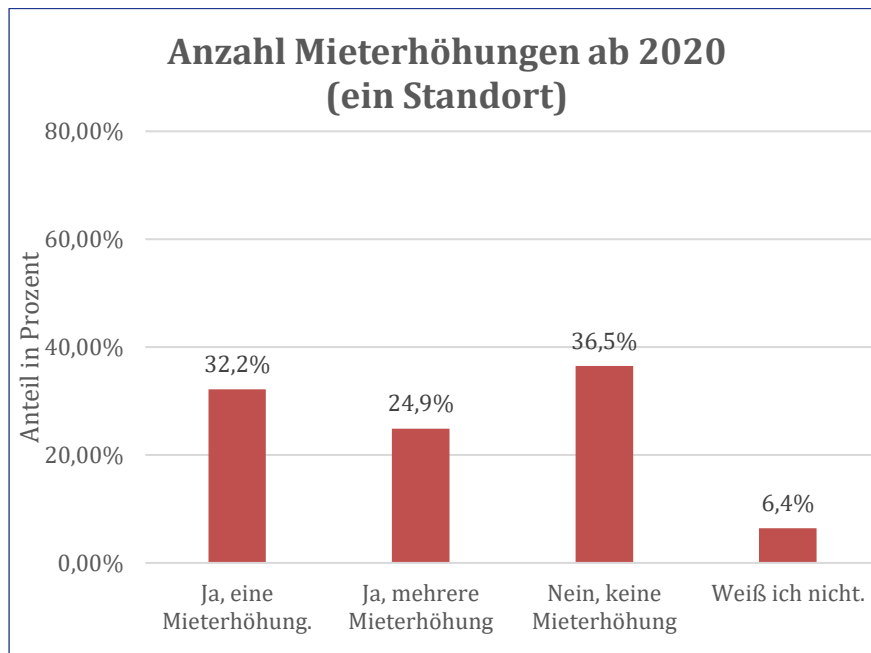


Abbildung 8: Anzahl der Mieterhöhungen ab 2020 (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Ausmaß der Mietsteigerungen

Unter Befragten mit mindestens einer Mieterhöhung seit 2020 wurde zudem nach der prozentualen Steigerung der Nettokaltmiete seit 2020 gefragt. 51,5 Prozent der betroffenen Einrichtungen verzeichneten einen Anstieg von 1 bis 10 Prozent, 33,3 Prozent lagen im Bereich von 11 bis 20 Prozent, weitere 7,6 Prozent zwischen 21 und 30 Prozent, 4,5 Prozent zwischen 31 und 50 Prozent. In Einzelfällen wurden sogar Steigerungen von über 70 Prozent, teilweise bis zu 150 Prozent und mehr, berichtet. Damit haben fast 85 Prozent der betroffenen Träger eine Mietsteigerung von bis zu 20 Prozent innerhalb weniger Jahre erfahren – ein Ausmaß, das in der Regel nicht durch Leistungsentgelte oder öffentliche Refinanzierung ausgeglichen werden kann.

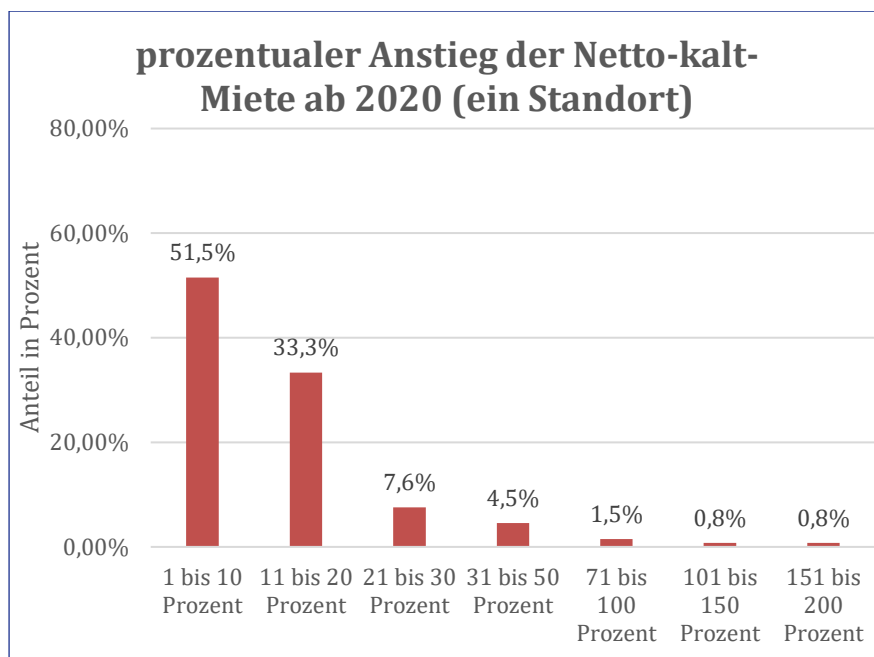


Abbildung 9: prozentualer Anstieg der Netto-kalt-Miete ab 2020 (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Klauseln zur Mieterhöhung im Vertrag

Ein erheblicher Teil der befragten Ein-Standort-Träger ist bereits durch den Mietvertrag selbst mit potenziellen Mietsteigerungen konfrontiert. 60,0 Prozent gaben an, dass ihr Vertrag eine Mieterhöhungsklausel enthält. 30,6 Prozent verneinten dies, während 9,4 Prozent keine genaue Kenntnis über entsprechende Regelungen hatten.

Damit ist für die Mehrheit der Einrichtungen die Mietentwicklung nicht nur marktabhängig, sondern bereits vertraglich festgeschrieben.

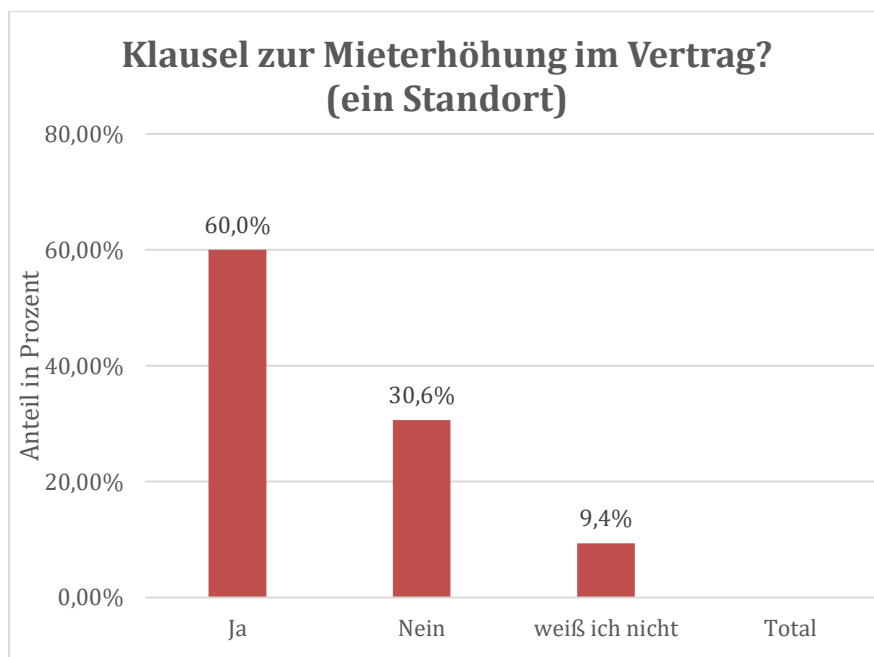


Abbildung 10: Vorhandensein von Klauseln zur Mieterhöhung im Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Art der Mieterhöhungsklausel

Unter den Einrichtungen mit entsprechenden Klauseln dominiert mit großem Abstand die Staffelmiete. 57,1 Prozent berichteten, dass die Miete in festgelegten Intervallen automatisch steigt. Weitere Mieterhöhungsklauseln sind deutlich seltener. Die starke Verbreitung von Staffelmieten bedeutet, dass viele Träger bereits beim Vertragsabschluss einer strukturellen Verteuerung ihrer Räume zugestimmt haben, ggfs. ohne realistische Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Einnahmen.

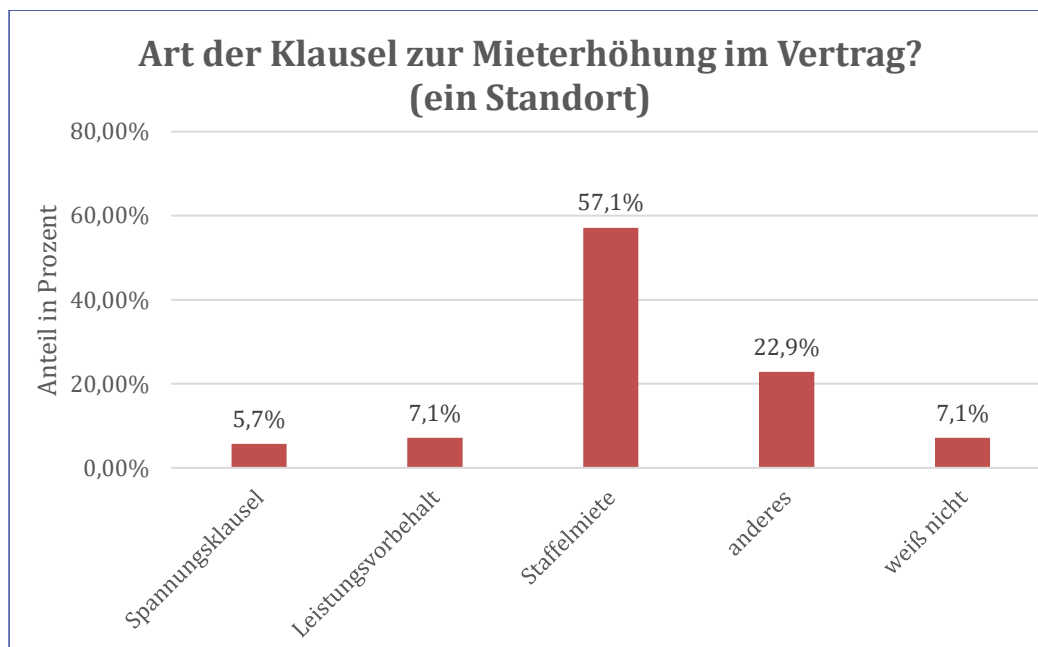


Abbildung 11: Art der Mieterhöhungsklausel im Vertrag (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Die offenen Antworten zur Kategorie „andere“ (insgesamt 22,9 Prozent) zeigen, dass sich hinter dieser Sammelkategorie überwiegend variantenreiche Formen bereits bekannter Erhöhungsmechanismen verbergen. Sie stellen keine Ausnahmen von der Regel dar, sondern sind überwiegend funktionale Varianten von Index- oder Staffelmietklauseln. Inhaltlich lassen sich die Nennungen in vier zentrale Gruppen einordnen:

- Index- und Gleitklauseln (preisgebundene Anpassung)

Der größte Teil der offenen Nennungen verweist auf indexbasierte Anpassungen, die sich am Verbraucherpreisindex oder an Lebenshaltungskosten orientieren. Diese Klauseln koppeln die Mietentwicklung an die allgemeine Preisentwicklung und führen zu regelmäßigen, strukturellen Mietsteigerungen unabhängig von der wirtschaftlichen Lage der Träger. In den vergangenen Jahren vergleichsweise hoher Inflation und steigender Lebenshaltungskosten führend solche Vertragsbestandteile zu deutlich steigenden Mietausgaben.

- Zeitlich gestaffelte Erhöhungen

Mehrere Angaben beschreiben feste Erhöhungsschritte nach bestimmten Zeiträumen etwa durch Erhöhung alle drei oder fünf Jahre. Diese Mechanismen entsprechen inhaltlich Staffelmietmodellen, auch wenn sie nicht immer so bezeichnet werden.

- Leistungs- und Bedarfsorientierte Anpassungen

Einige Antworten verweisen auf eine Kopplung an externe Faktoren, wie eine Kopplung an die Auslastung der Einrichtung, eine Anpassung auf „übliche“ oder „angemessene“ Miete oder Festsetzungsbescheide. Hier wird die Mietentwicklung an betriebliche oder behördliche Rahmenbedingungen geknüpft.

- Verhandlungs- und Einzelfallklauseln

Schließlich gibt es Hinweise auf Neu- oder Nachverhandlungen zu festgelegten Zeitpunkten. So gaben einzelne Befragte an, dass zu festen Zeitpunkten wie zum 01.10.2026 neu verhandelt wird, eine Erhöhung zu einem festgelegten Datum oder alle zwei Jahre wiederkehrend erfolgt. Diese Klauseln schaffen keine feste Obergrenze, sondern eröffnen regelmäßig neue Erhöhungsspielräume.

Übernahme der Mietkosten durch Kostenträger

Eine zentrale Frage für Akteure der Wohlfahrtspflege ist, inwieweit Mietkosten für das Angebot sozialer Leistungen vom Kostenträger übernommen werden.

Bei den **Ein-Standort-Trägern** zeigen die Daten hinsichtlich der Refinanzierung ein heterogenes Bild. Nur 23,4 Prozent der Ein-Standort-Träger gaben an, dass ihre Mietkosten vollständig (100 Prozent) durch Kostenträger übernommen werden. 19,5 Prozent erhalten eine weitgehende Erstattung (75–<100 Prozent). Insgesamt gaben 21,2 Prozent Kostenerstattungen von 1 bis unter 75 Prozent an, während 14,7 Prozent keinerlei Refinanzierung der Mietkosten erkennen lassen. Bei diesen Prozentzahlen ist zu beachten, dass insgesamt rund 20 Prozent der Angaben sich keiner konkreten Kategorie zuordnen ließen, denn 12,1 Prozent wussten nicht, in welchem Umfang ihre Mietkosten übernommen werden und 6,5 Prozent machten sonstige Angaben.

Die Ergebnisse belegen eine strukturelle Schiefelage. Ein großer Teil der Ein-Standort-Träger ist durch vertraglich fixierte Mietsteigerungen belastet, während gleichzeitig die Refinanzierung durch Kostenträger für viele unzureichend ist.

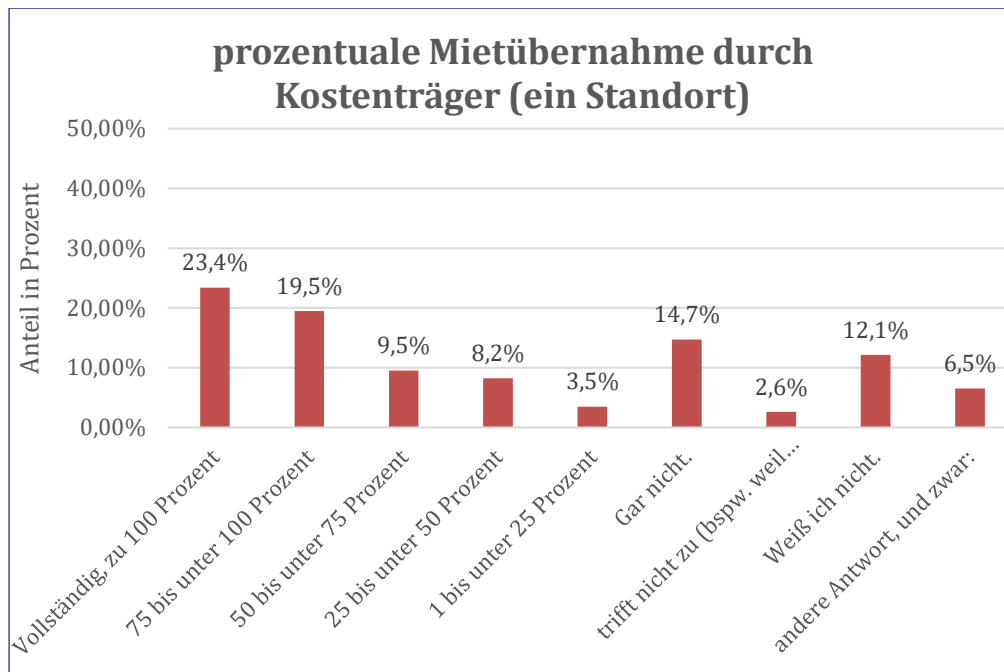


Abbildung 12: Prozentuale Mietübernahme durch Kostenträger (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Die Ergebnisse zur Refinanzierung der Mietkosten bei **Trägern mit mehreren Standorten** zeigen ein differenziertes, aber insgesamt angespanntes Bild. Nur 22,3 der Mehrstandortträger gaben an, dass ihre Mietkosten vollständig (100 Prozent) durch Kostenträger übernommen werden. Der größte Anteil – 36,5 Prozent – erhält eine weitgehende Refinanzierung (75 bis unter 100 Prozent). Weitere 15,4 berichten von einer Kostenübernahme zwischen 50 und unter 75 Prozent. Demgegenüber stehen Gruppen mit sehr geringer oder keiner Kostenübernahme: 5,2 Prozent erhalten lediglich 25 bis unter 50 Prozent, weitere 5,2 Prozent nur 1 bis unter 25 Prozent, 4,3 Prozent gaben an, dass gar keine Mietkosten übernommen werden.

Im Vergleich zu den Ein-Standort-Trägern ist auch bei Trägern mit mehreren Standorten die Refinanzierung der Mietkosten keineswegs gesichert. Zwar ist der Anteil mit (nahezu) vollständiger Kostenübernahme etwas höher als bei Ein-Standort-Trägern, doch auch hier erhalten rund 15 Prozent der Organisationen weniger als die Hälfte ihrer Mietkosten refinanziert oder gar keine Unterstützung. Für große Träger mit mehreren Einrichtungen bedeutet dies ein erhebliches kumulatives Risiko. Mietsteigerungen an einzelnen Standorten summieren sich zu einer strukturellen Belastung für die gesamte Organisation. Dies kann langfristig zu Angebotsabbau, Standortschließungen oder Verlagerungen führen.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass auch große Träger keinen systematischen Schutz vor Mietkostensteigerungen genießen. Die unzureichende Refinanzierung verstärkt den Druck, der durch steigende Gewerbemieten entsteht, und unterstreicht die Notwendigkeit politischer und struktureller Lösungen zur Sicherung sozialer Infrastruktur.

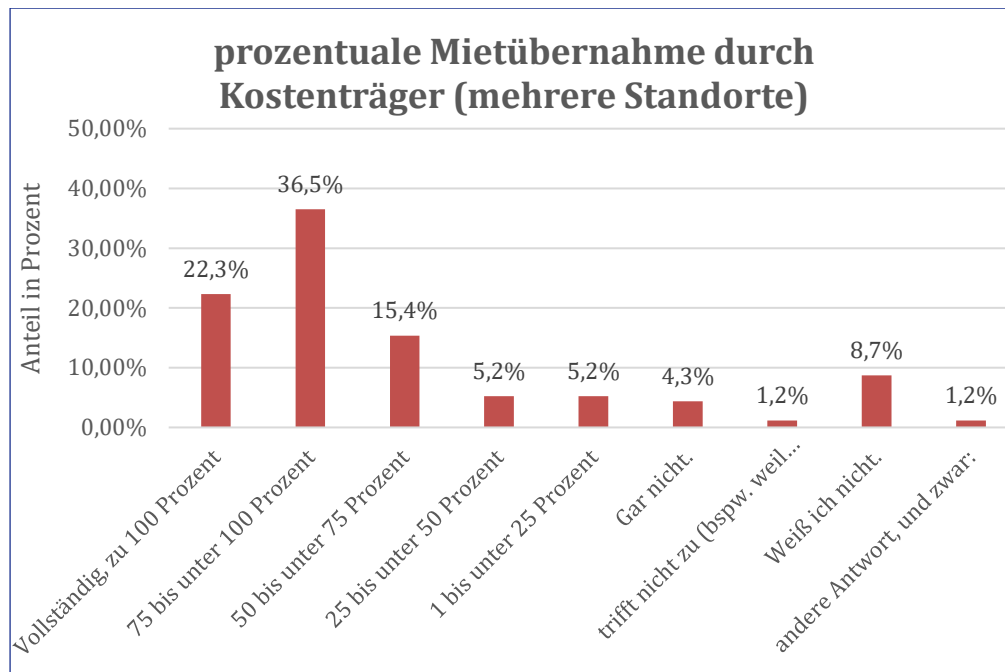


Abbildung 13: Prozentuale Mietübernahme durch Kostenträger (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Belastung durch Anmietungskosten

Die folgende Abbildung zeigt die Einschätzung von Ein-Standort-Trägern zur finanziellen Belastung durch ihre Anmietungskosten. Von insgesamt 232 befragten Ein-Standort-Trägern geben knapp die Hälfte (47,4 Prozent) an, dass die Miete für sie eine gewisse finanzielle Belastung darstellt. Rund ein Drittel (32,3 Prozent) bewertet die Anmietungskosten sogar als große finanzielle Belastung. Damit empfindet knapp vier Fünftel (79,7 Prozent) der Ein-Standort-Träger ihre Mietkosten als spürbar belastend. Demgegenüber geben lediglich 15,5 Prozent an, dass die Miete keine finanzielle Belastung darstellt.

Zusammenfassend verdeutlichen die Ergebnisse, dass Anmietungskosten für die große Mehrheit der Träger mit nur einem Standort ein zentrales finanzielles Risiko darstellen. Die hohe Quote von Einrichtungen mit zumindest „gewisser“ Belastung zeigt, dass selbst bei aktuell tragbaren Mieten nur wenig finanzieller Spielraum besteht und bereits moderate Steigerungen erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit haben können.

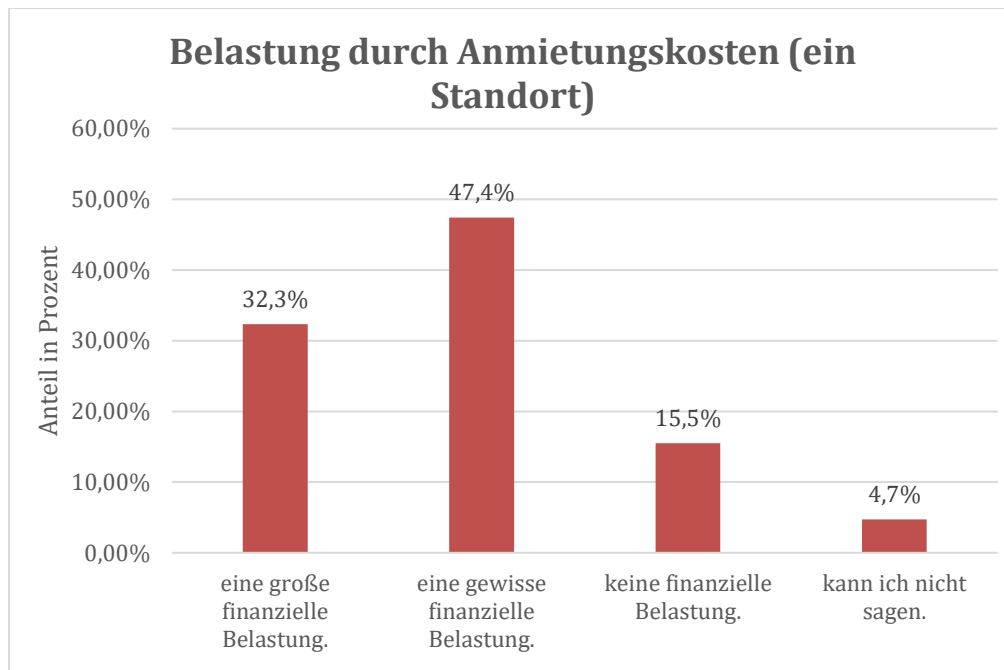


Abbildung 14: Einschätzung zur Belastung durch Anmietungskosten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Die 82 zusätzlich zur Frage verfassten Kommentare zeigen ein konsistentes Bild struktureller finanzieller Überlastung durch steigende Gewerbemieten. Auch dort, wo die Miete aktuell noch als „angemessen“ oder „tragbar“ beschrieben wird, besteht häufig eine latente Unsicherheit über die Zukunft – etwa durch befristete Verträge, angekündigte Sanierungen, Eigentümerwechsel oder erwartete Mieterhöhungen. So zeigen die offenen Angaben, dass Mietkosten als wachsender und kaum steuerbarer Ausgabenposten beschrieben wird, der inzwischen einen erheblichen Anteil am Gesamtbudget einnimmt. Teilweise entfallen bis zu 50 Prozent des gesamten Zuschusses auf die Miete, in anderen Fällen machen die Mietausgaben zwei Drittel der Sachkosten aus. Selbst bei kleineren Einrichtungen summieren sich die Belastungen auf mehrere zehntausend Euro jährlich – häufig bei ohnehin sehr knappen Budgets. Gleichzeitig berichten zahlreiche Träger von regelmäßigen Mietsteigerungen von 1,5 bis 2,5 Prozent pro Jahr oder sogar von sprunghaften Erhöhungen von bis zu 40 Prozent. Diese Mehrkosten werden vielfach nicht oder nur zeitlich verzögert refinanziert. Die daraus entstehenden Finanzierungslücken müssen aus Eigenmitteln, Spenden oder durch Einsparungen bei Personal- und Sachkosten geschlossen werden.

Ein zentrales Muster in den Rückmeldungen ist die Diskrepanz zwischen tatsächlichen Mietkosten und den erstattungsfähigen Pauschalen. In vielen Vergütungs- und Zuwendungssystemen sind Mietkosten entweder gar nicht oder lediglich pauschal berücksichtigt. Kostenträger orientieren sich häufig an Mietspiegeln oder Vergleichswerten, die die reale Entwicklung von Gewerbemieten nicht adäquat abbilden. Steigende Mieten oder Nebenkosten werden zudem nicht automatisch in Entgelten oder Zuschüssen nachvollzogen. In der Folge sind Träger gezwungen, Mietsteigerungen vorzufinanzieren oder dauerhaft querzufinanzieren – eine Praxis, die langfristig wirtschaftlich kaum tragfähig ist.

Hinzu kommt eine hohe strukturelle Unsicherheit infolge der Vertragslagen und Marktbedingungen. Viele Einrichtungen arbeiten mit befristeten Gewerbemietverträgen und sehen sich regelmäßig mit drohenden Kündigungen, Eigentümerwechseln oder umfassenden Sanierungen konfrontiert, die anschließend mit deutlichen Mietsteigerungen einhergehen.

Auch Index- oder Staffelmietverträge erhöhen die Planungsunsicherheit. In den Kommentaren wird häufig ein Gefühl der Abhängigkeit vom Wohlwollen der Vermieter beschrieben, da realistische Ausweichmöglichkeiten auf angespannten Immobilienmärkten kaum bestehen.

Mehrfach wird darüber hinaus ein grundlegender Konflikt zwischen sozialer Aufgabe und Marktlogik benannt. Gemeinnützige Träger müssen zu marktüblichen Konditionen um Flächen konkurrieren, verfügen jedoch nicht über eine entsprechende Refinanzierungssystematik. Gerade in Ballungsräumen treiben zentrale Lagen, gute Erreichbarkeit und Barrierefreiheit die Mietpreise zusätzlich in die Höhe. Spezifische Modelle für sozialverträgliche Gewerbemieten fehlen weitgehend; Vermieter behandeln soziale Träger in der Regel wie jedes andere Unternehmen. Dadurch entsteht eine strukturelle Schieflage, in der gemeinnützige Arbeit unter denselben Marktbedingungen bestehen muss wie renditeorientierte Nutzungen.

Die finanziellen Belastungen wirken sich unmittelbar auf die inhaltliche Arbeit aus. Träger berichten von weniger verfügbaren Mitteln für pädagogische und fachliche Angebote, Schwierigkeiten bei der Personalbindung sowie von Einschränkungen oder vollständigen Aufgaben einzelner Projekte. Teilweise werden Kosten an Bewohner*innen oder Angehörige weitergegeben, was zusätzliche soziale Spannungen erzeugt. Mehrere Einrichtungen geben an, dass Angebote bereits reduziert werden mussten oder in ihrer Existenz gefährdet sind. Insgesamt zeigt sich, dass steigende und unzureichend refinanzierte Mietkosten nicht nur betriebswirtschaftliche Herausforderungen darstellen, sondern die Leistungsfähigkeit und Stabilität sozialer Infrastruktur unmittelbar beeinträchtigen.

Von den **Mehr-Standort-Trägern** geben etwas mehr als die Hälfte (53,6 Prozent) an, dass die Miete für sie eine gewisse finanzielle Belastung darstellt. Weitere 32,8 Prozent bewerten die Anmietungskosten als große finanzielle Belastung. Damit empfinden insgesamt 86,4 Prozent der Mehr-Standort-Träger ihre Mietkosten als belastend. Lediglich 8,4 Prozent geben an, dass für sie keine finanzielle Belastung besteht.

Im Vergleich zu den Trägern mit nur einem Standort fällt auf, dass der Anteil derjenigen, die eine Belastung wahrnehmen, bei Mehrstandortträgern noch etwas höher ist. Dies deutet darauf hin, dass sich Mietkosten mit steigender Anzahl an Standorten kumulieren und dadurch einen relevanten Einfluss auf die wirtschaftliche Stabilität der Organisationen haben.

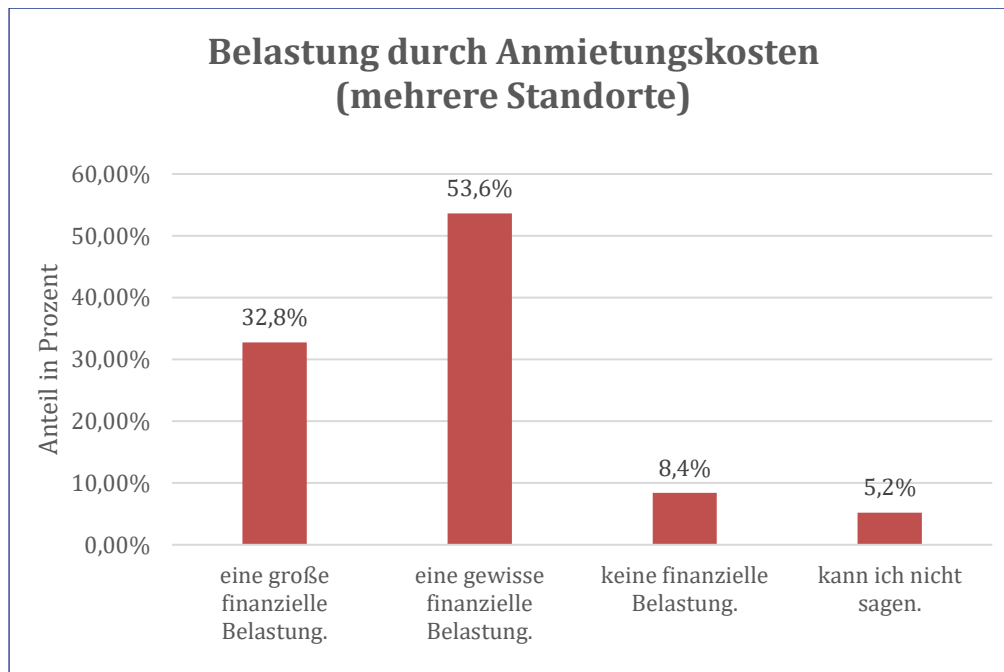


Abbildung 15: Einschätzung zur Belastung durch Anmietungskosten (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Die 110 offenen Kommentare der befragten Mehr-Standort-Träger zeigen ein eindrückliches Bild: Steigende Gewerbemieten wirken als struktureller Belastungsfaktor der sich nicht mehr durch interne Einsparungen oder betriebliche Anpassungen ausgleichen lässt. Die Aussagen lassen sich in sieben zentrale Themenfelder bündeln.

- Unzureichende und verzögerte Refinanzierung

Am häufigsten benannt wird die fehlende oder zeitlich verzögerte Kostenübernahme durch öffentliche Kostenträger. Mieterhöhungen – insbesondere bei Index- und Staffelmietverträgen – werden häufig nicht oder erst mit erheblicher Verzögerung anerkannt. Dadurch entstehen Finanzierungslücken, die Träger aus Eigenmitteln, Spenden oder durch Einsparungen in anderen Bereichen schließen müssen.

Viele Träger berichten, dass selbst bei grundsätzlich refinanzierten Angeboten Sachkostenpauschalen nicht auskömmlich sind und Mietkosten nicht realitätsnah abbilden. Besonders problematisch ist dies im Zuwendungsrecht, in dem Mieten und Betriebskosten oft nur pauschal berücksichtigt werden.

- Index- und Staffelmietverträge als Kostentreiber

Zahlreiche Kommentare verweisen auf Indexmieten, Staffelmieten und Wertsicherungsklauseln die automatische, regelmäßig steigende Mietkosten verursachen. Diese Steigerungen laufen häufig schneller als die Anpassung der Entgelte, was zu einer strukturellen Entkopplung von Kosten und Refinanzierung führt.

Mehrfach wird betont, dass Gewerbemietrecht im Vergleich zum Wohnraummietrecht deutlich weniger Schutzmechanismen bietet und von den Befragten als „wilder Westen“ beschrieben wird.

- Regionale Mietmärkte und Ballungsräume

Soziale Infrastruktur unter Druck

Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege

In Ballungsräumen wie Berlin, München, Hamburg oder Köln werden besonders hohe Mietpreise berichtet. Gleichzeitig fehlen dort spezielle Konditionen für gemeinnützige Träger, sodass soziale Einrichtungen mit kommerziellen Nutzungen konkurrieren müssen. Viele Träger sehen sich in einer permanenten Erpressbarkeit gegenüber Vermietern, da Alternativen auf dem Markt fehlen.

- Kumulative Risiken bei Mehrstandortträgern

Mehrstandortträger berichten von kumulativen Effekten: Steigen an mehreren Standorten gleichzeitig die Mieten, entstehen erhebliche Gesamtrisiken. Einzelne defizitäre Standorte müssen dann durch andere Bereiche quersubventioniert werden, was langfristig zu Angebotsabbau oder Standortaufgaben führt.

- Nebenkosten, Energie und Instandhaltung

Neben der Kaltmiete stellen Betriebs- und Energiekosten einen zentralen Belastungsfaktor dar. Insbesondere in älteren Gebäuden mit schlechter Energiebilanz sind die Kosten stark gestiegen. Diese werden häufig nicht refinanziert oder nur teilweise anerkannt. Zusätzlich entstehen hohe Kosten für: Sanierungen, Brandschutzauflagen, Nutzungsänderungen und IT- und Umbauarbeiten.

- Verlagerung der Belastung auf Mitarbeitende, Klient*innen und Angebote

Mehrere Träger berichten, dass steigende Mietkosten zu Einsparungen bei Ausstattung und Sachmitteln führen, Personalstellen gefährden, oder auf Klient*innen über Teilnehmerbeiträge umgelegt werden. Dies gefährdet die Teilhabe sozial benachteiligter Gruppen und verschärft soziale Ungleichheiten.

Sorgen um Standorte und bezahlbare Räume

Die folgenden Auswertungen geben einen Überblick darüber, inwieweit Träger immobilienbezogene Risiken als konkrete Sorge wahrnehmen. Im Mittelpunkt steht dabei nicht die objektive Marktlage, sondern die subjektive Einschätzung und das Sicherheitsgefühl der Einrichtungen. Betrachtet werden finanzielle Risiken wie Mietsteigerungen und steigende Nebenkosten ebenso wie strukturelle Unsicherheiten – etwa die Sorge vor Kündigung, fehlenden bezahlbaren Alternativen, Beschwerden aus der Nachbarschaft oder dem Mangel an Räumen für neue Projekte. Die Ergebnisse zeigen, in welchen Bereichen die größte Verunsicherung besteht und wo Träger eine Gefährdung ihrer Standort- und Angebotsstabilität sehen. Durch die getrennte Auswertung nach Ein- und Mehrstandortträgern wird zudem deutlich, inwiefern sich die Sorgen je nach Organisationsstruktur unterscheiden.

Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten

Die Mehrheit der befragten Ein-Standort-Träger (71 Prozent) gibt an, wenig Sorgen vor einer Kündigung ihrer Räumlichkeiten zu haben. 26,3 Prozent der Ein-Standort-Träger äußert zumindest einige oder große Sorgen.

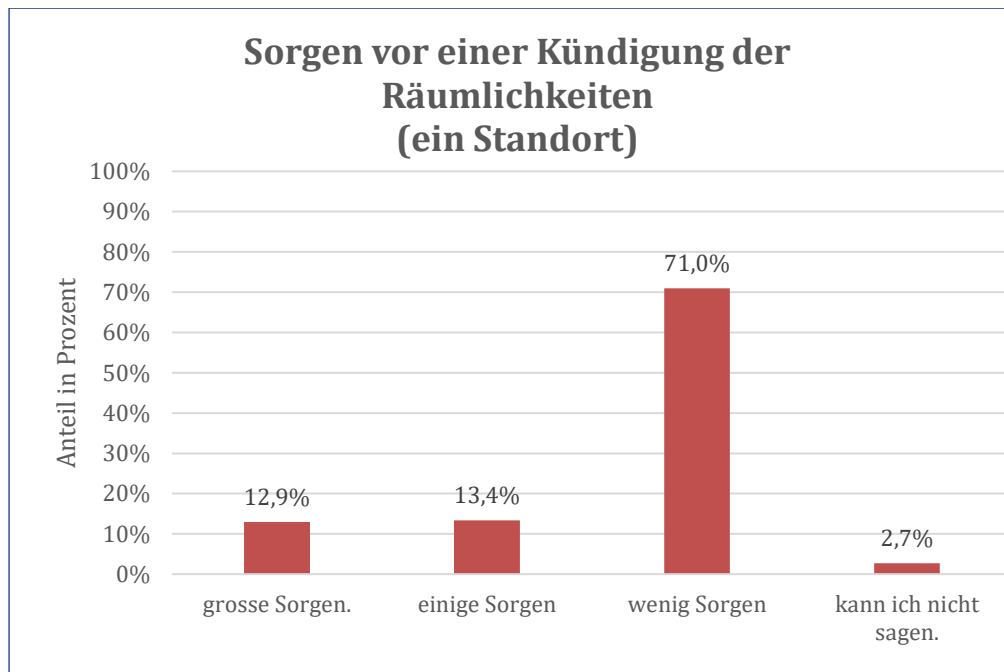


Abbildung 16: Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Auch bei Trägern mit mehreren Standorten überwiegt die Angabe, wenig Sorgen vor einer Kündigung zu haben. So berichten 71,5 Prozent von *wenig Sorgen*, 17,6 Prozent äußern *einige Sorgen* und 9,0 Prozent geben *große Sorgen* an. Insgesamt äußern hier 26,6 Prozent der Mehrstandortträger zumindest *einige oder große Sorgen*.

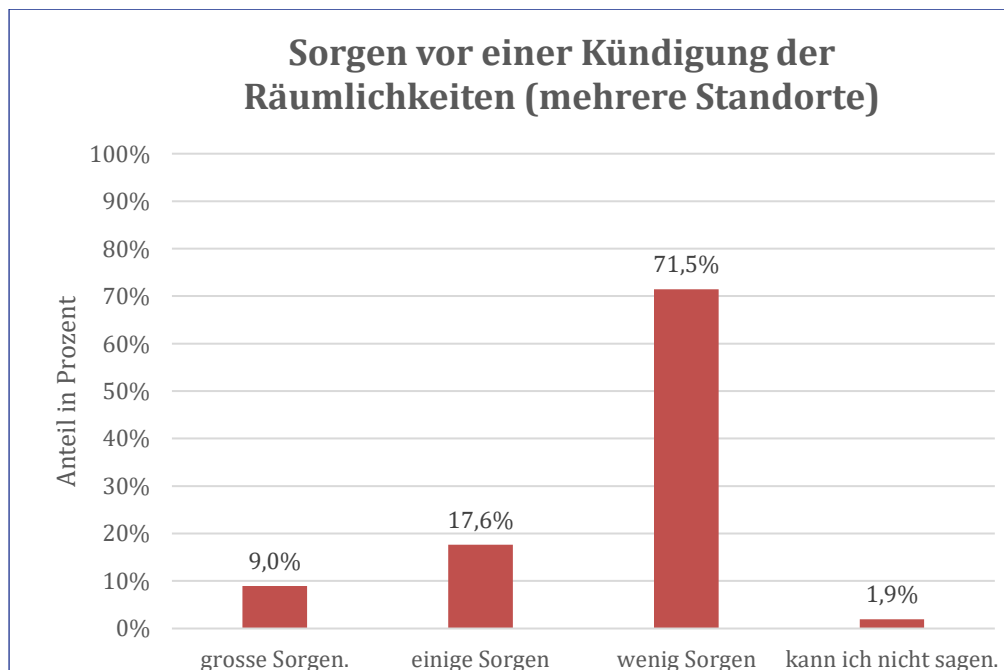


Abbildung 17: Sorgen vor einer Kündigung der Räumlichkeiten (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Sorgen vor Mietsteigerungen

Die Abbildungen verdeutlichen, dass sich die Sorgen der Träger deutlich stärker auf Mietsteigerungen als auf eine Kündigung der Räumlichkeiten richten. Mietsteigerungen stellen für einen großen Teil der befragten Träger eine zentrale Sorge dar.

Bei Trägern mit einem Standort geben 39,7 Prozent an, *wenig Sorgen* vor Mietsteigerungen zu haben. Demgegenüber äußern 37,9 Prozent einige Sorgen und 21,0 Prozent große Sorgen. 1,4 Prozent können die Frage nicht beantworten. Damit berichten insgesamt **58,9 Prozent** der Ein-Standort-Träger zumindest *einige oder große Sorgen* vor künftigen Mietsteigerungen.

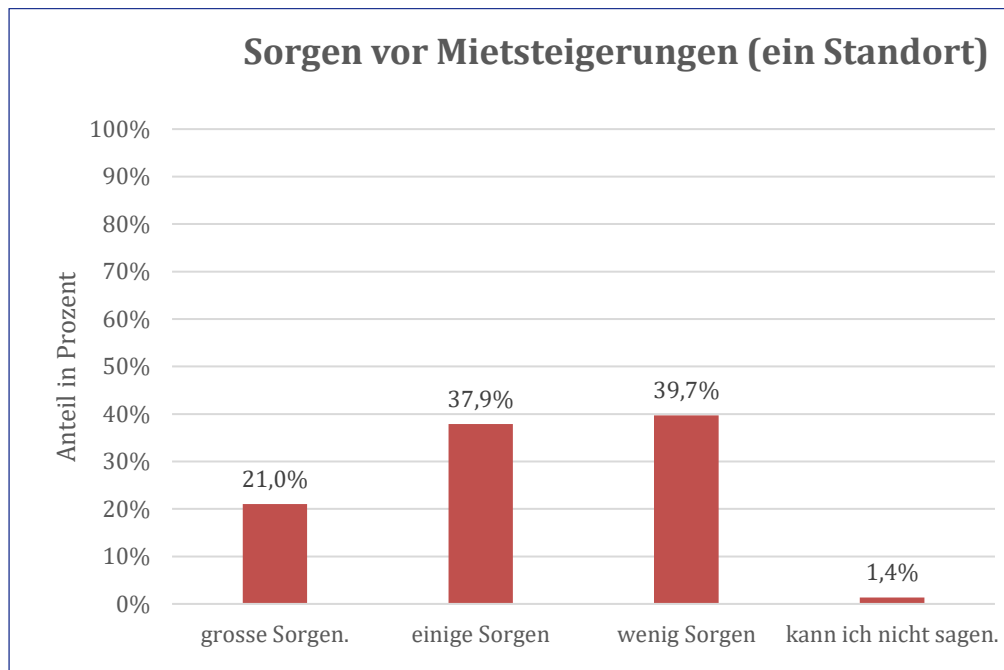


Abbildung 18: Sorgen vor Mietsteigerungen (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Bei Trägern mit mehreren Standorten ist die Sorge deutlich ausgeprägter. Nur 20,0 Prozent geben an, *wenig Sorgen* zu haben. 50,2 Prozent äußern *einige Sorgen*, 28,9 Prozent *große Sorgen*, 0,9 Prozent machen keine Angabe. Insgesamt haben damit **79,1 Prozent** der Mehr-Standort-Träger zumindest *einige oder große Sorgen* vor Mietsteigerungen.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Mietsteigerungen als wahrscheinlicher und relevanter Risikofaktor wahrgenommen werden als andere mietbezogene Risiken. Besonders stark betroffen sind Träger mit mehreren Standorten, bei denen sich Kostensteigerungen kumulieren und die finanzielle Stabilität der Gesamtorganisation gefährden können.

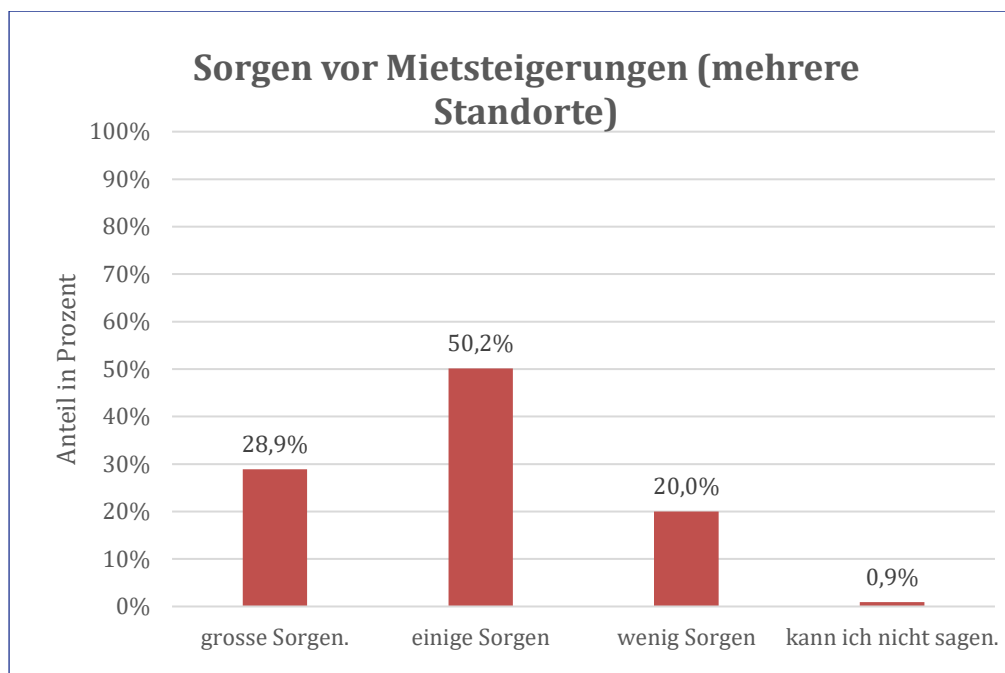


Abbildung 19: Sorgen vor Mietsteigerungen (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Sorgen vor fehlenden bezahlbaren Alternativen bei Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses

Fast vier von fünf Einrichtungen (78,5 Prozent) mit nur einem Standort machen sich große oder zumindest einige Sorgen, im Falle einer Kündigung keine bezahlbare Alternative zu finden. Dies deutet auf einen stark angespannten Markt hin, in dem Ersatzflächen als schwer verfügbar oder nicht finanzierbar wahrgenommen werden.

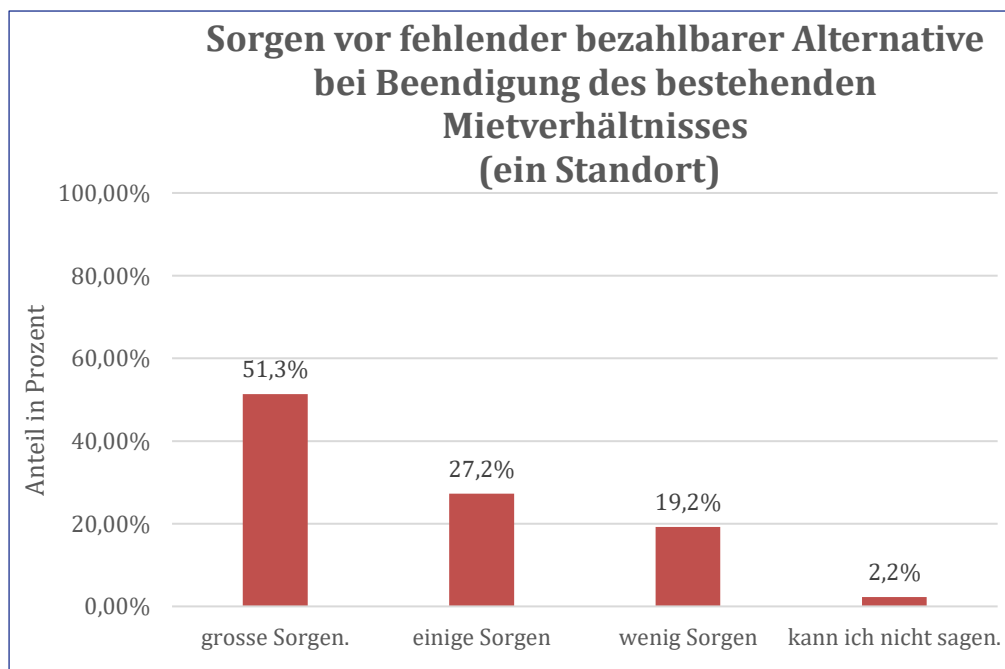


Abbildung 20: Sorgen vor fehlenden bezahlbaren Alternativen bei Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Auch bei Trägern mit mehreren Standorten zeigt sich ein sehr ähnliches Bild: 76,5 Prozent äußern große oder einige Sorgen. Die größere organisatorische Breite scheint also keinen wirksamen Schutz vor der Unsicherheit auf dem Mietmarkt zu bieten.

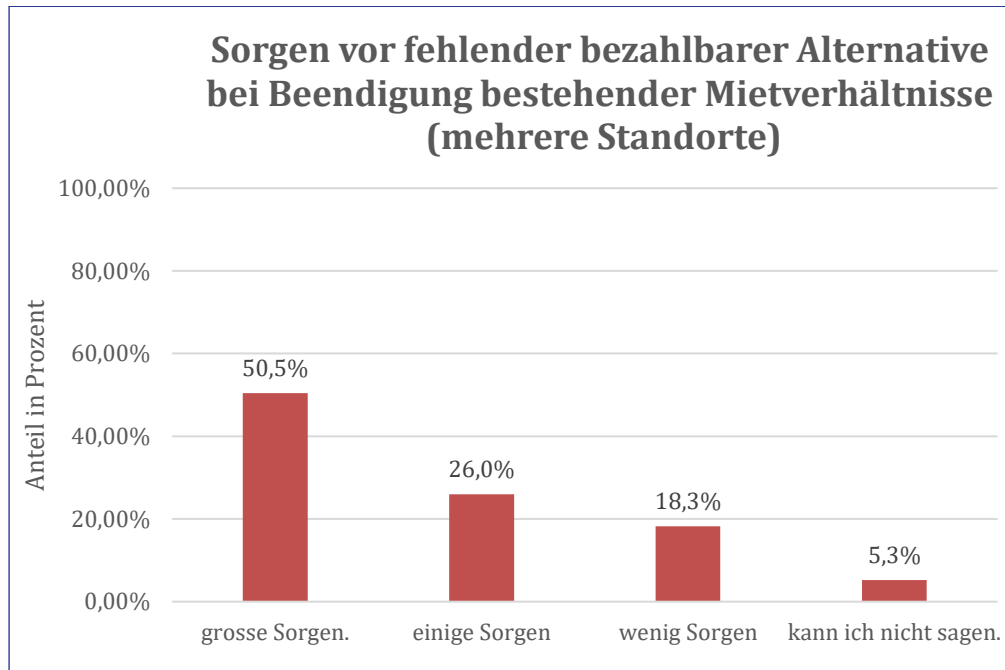


Abbildung 21: Sorgen vor fehlenden bezahlbaren Alternativen bei Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Sorgen vor steigenden Nebenkosten

Rund 79 Prozent der Träger mit einem Standort sehen steigende Nebenkosten als relevantes Risiko. Besonders auffällig ist, dass fast die Hälfte „einige Sorgen“ angibt – die Nebenkosten werden somit als dauerhafte, kalkulatorisch schwer steuerbare Belastung wahrgenommen.

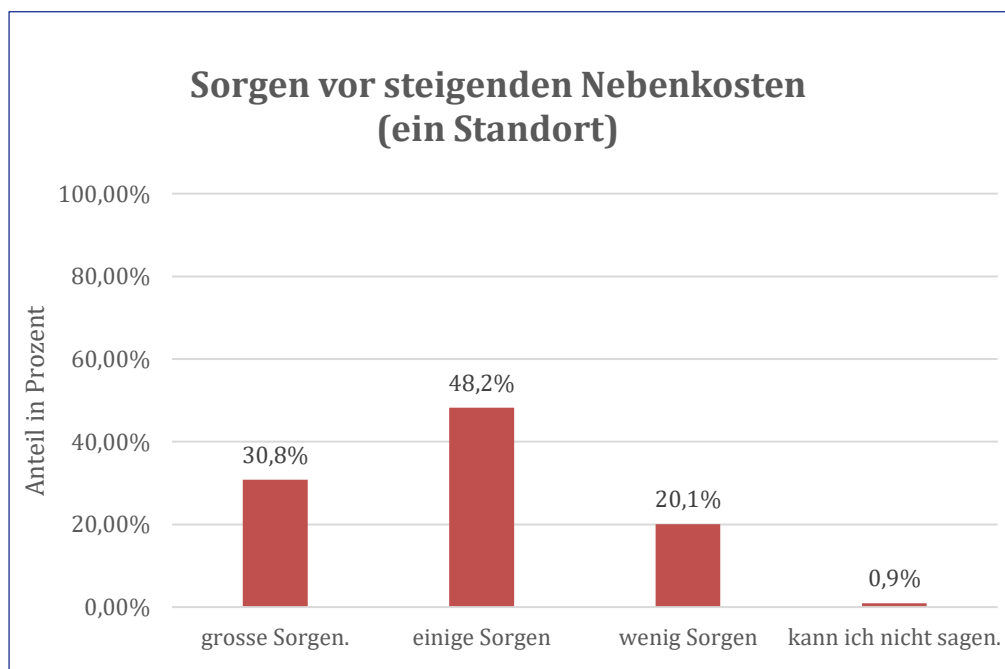


Abbildung 22: Sorgen vor steigenden Nebenkosten (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Soziale Infrastruktur unter Druck

Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege

Bei mehreren Standorten steigt der Anteil derer mit großen Sorgen vergleichsweise deutlich. Zusammen äußern 86,8 Prozent große oder einige Sorgen. Das spricht dafür, dass steigende Energie- und Betriebskosten bei komplexeren Trägerstrukturen eine zunehmend systemische Belastung darstellen.

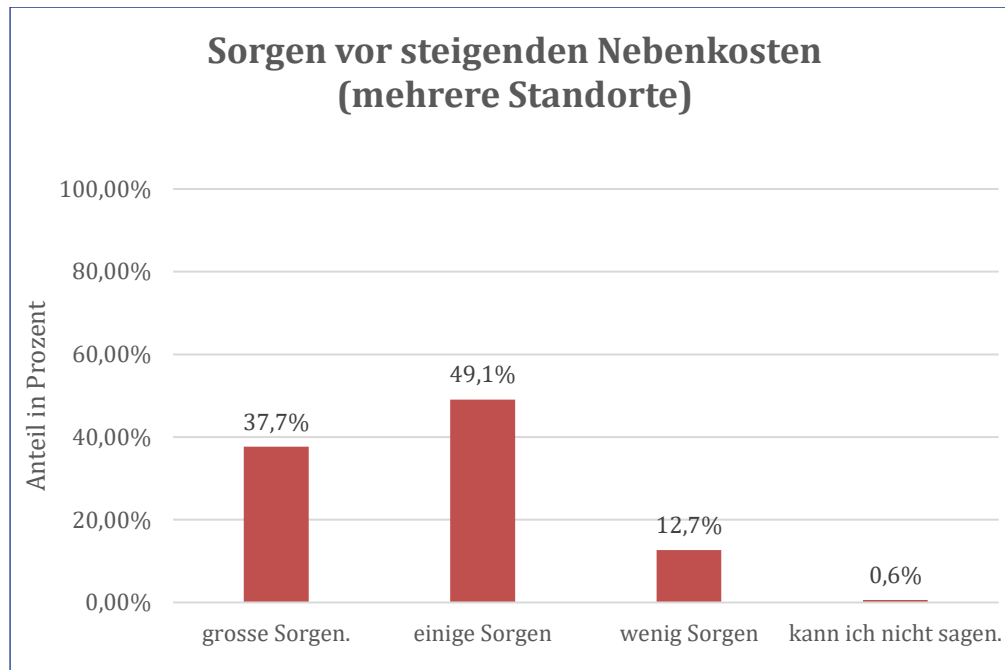


Abbildung 23: Sorgen vor steigenden Nebenkosten (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Sorgen, keine bezahlbaren Räume für neue Projekte oder Angebote zu finden

Mehr als 72 Prozent der Ein-Standort-Träger sehen die Raumsuche für neue Angebote als problematisch. Dies deutet darauf hin, dass potientiellles Wachstum, Innovation und Angebotsausbau zunehmend durch Mietpreise und Flächenknappheit begrenzt werden.

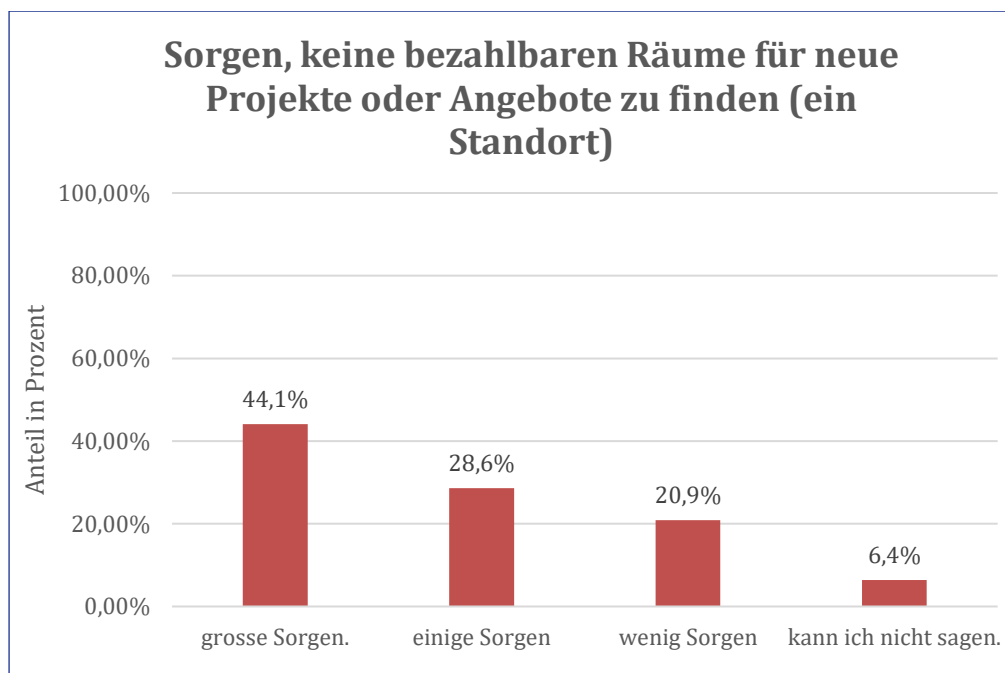


Abbildung 24: Sorgen, keine bezahlbaren Räume für neue Projekte oder Angebote zu finden (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Bei Trägern mit mehreren Standorten ist das Bild sehr ähnlich, allerdings mit noch stärkerer Ausprägung. 48,6 Prozent berichten von großen Sorgen, weitere 31,2 Prozent von einigen Sorgen. Damit äussern insgesamt 79,8 Prozent dieser Träger relevante Sorgen. Nur 13,9 Prozent geben an, wenig Sorgen zu haben, und 6,3 Prozent können keine Angabe machen. Im Vergleich zu den Ein-Standort-Trägern zeigt sich hier eine noch höhere Problemdichte. Offensichtlich verstärken mehrere Standorte den Druck, geeignete und bezahlbare Flächen zu finden – insbesondere bei Expansion oder Angebotsausbau.

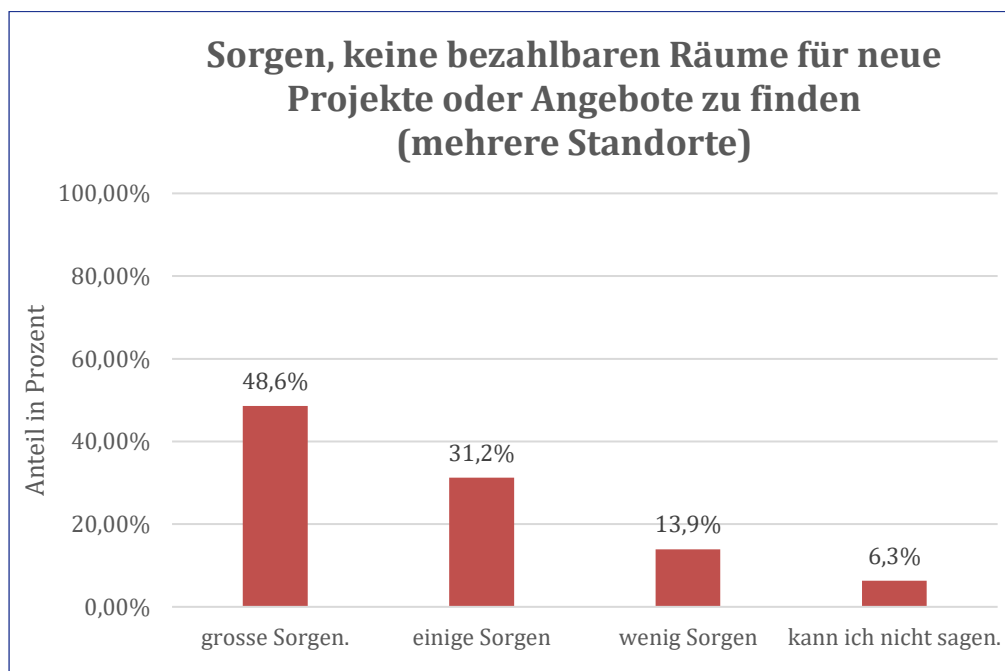


Abbildung 25: Sorgen, keine bezahlbaren Räume für neue Projekte oder Angebote zu finden (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Sorgen vor Beschwerden aus der Nachbarschaft

Bei Trägern mit einem Standort sind Sorgen vor Beschwerden aus der Nachbarschaft vergleichsweise gering. 81,9 Prozent geben an, wenig Sorgen zu haben. Nur 3,2 Prozent äußern große Sorgen und 6,3 Prozent einige Sorgen. Damit stellt das Thema Nachbarschaftskonflikte für die große Mehrheit dieser Gruppe kein Problemfeld dar.

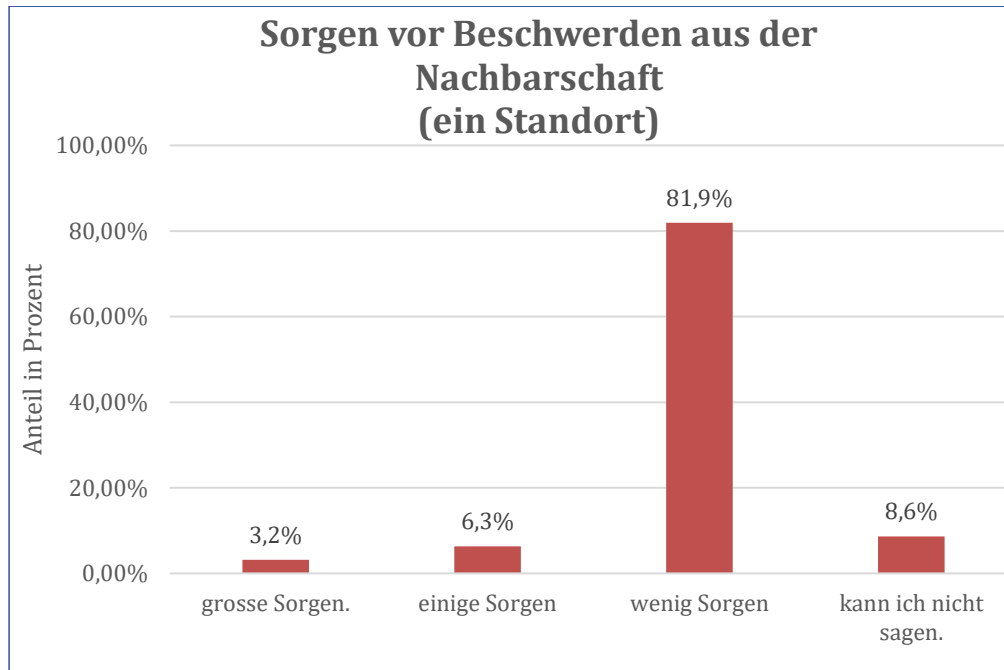


Abbildung 26: Sorgen vor Beschwerden aus der Nachbarschaft (Ein-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Auch bei Trägern mit mehreren Standorten dominiert die Einschätzung, dass nur wenig Sorgen bestehen (67,8 Prozent). Allerdings ist der Anteil mit einigen Sorgen mit 19,3 Prozent deutlich höher als bei Ein-Standort-Trägern. 4,8 Prozent berichten von großen Sorgen. Im Vergleich zeigt sich, dass Träger mit mehreren Standorten etwas häufiger mit Nachbarschaftskonflikten rechnen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass mehr Standorte auch mehr unterschiedliche Sozialräume, Nachbarschaften und Nutzungskonflikte bedeuten und sich häufiger in dichter besiedelten, urbanen Räumen zu finden sind.

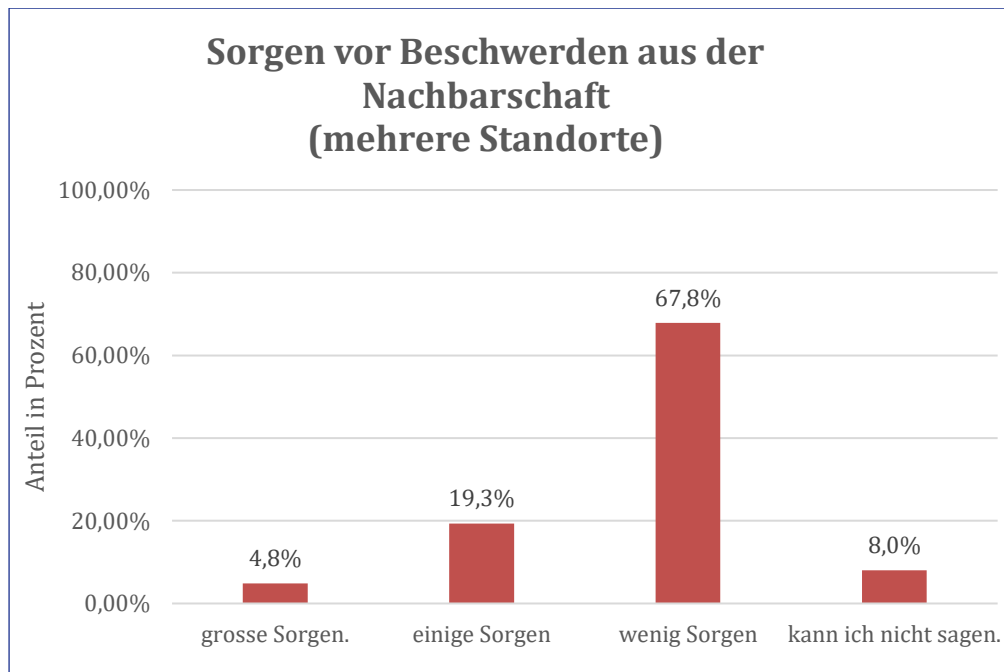


Abbildung 27: Sorgen vor Beschwerden aus der Nachbarschaft (Mehr-Standort-Träger), Anteil in Prozent

Die Auswertungen zeigen deutlich, dass Sorgen im Zusammenhang mit der Miet- und Raumsituation für einen Großteil der befragten Träger eine erhebliche Rolle spielen. Besonders stark ausgeprägt sind finanzielle und strukturelle Unsicherheiten, die unmittelbar mit der Dynamik des Immobilienmarktes und der oft unzureichenden Refinanzierung verbunden sind.

Am deutlichsten treten drei Sorgebereiche hervor:

1. Steigende Nebenkosten

Die Sorge vor steigenden Nebenkosten ist sehr hoch: Rund 79 Prozent der Einstandortträger und knapp 87 Prozent der Mehrstandortträger geben an, große oder einige Sorgen zu haben. Damit stellt dieser Bereich eine der zentralen finanziellen Belastungen dar, die als nur begrenzt steuerbar erlebt wird.

2. Fehlende bezahlbare Alternativen bei Beendigung bestehender Mietverhältnisse

Sowohl bei Ein- als auch bei Mehrstandortträgern äußert jeweils rund die Hälfte „große Sorgen“. Rechnet man „große“ und „einige Sorgen“ zusammen, zeigen sich bei beiden Gruppen Zustimmungswerte von über 75 Prozent. Dies verdeutlicht, dass ein Verlust des bestehenden Standorts als existenzielles Risiko wahrgenommen wird.

3. Keine bezahlbaren Räume für neue Projekte oder Angebote

Auch hier zeigen sich hohe Belastungswerte. Etwa 73 Prozent der Einstandortträger und knapp 80 Prozent der Mehrstandortträger äußern große oder einige Sorgen. Dies weist darauf hin, dass Expansion, Angebotsausbau oder Projektverlängerungen häufig an fehlenden Räumen scheitern.

Die Sorge vor steigenden Mieten ist ebenfalls stark verbreitet, insbesondere bei Trägern mit mehreren Standorten. Während bei Einstandortträgern knapp 59 Prozent große oder einige Sorgen angeben, liegt dieser Wert bei Mehrstandortträgern bei fast 80 Prozent. Mietsteigerungen stellen damit vor allem für größere Träger mit mehreren Objekten ein kumulatives Risiko dar.

Beschwerden aus der Nachbarschaft weisen mit Abstand die geringsten Sorgenwerte auf. Bei Einstandortträgern geben nur rund 10 Prozent große oder einige Sorgen an, bei Mehrstandortträgern etwa 24 Prozent. Für die Mehrheit stellen Nachbarschaftskonflikte somit kein zentrales Risiko dar – im Vergleich zu den finanziellen und strukturellen Unsicherheiten.

Über alle Themen hinweg zeigen Mehrstandortträger durchweg höhere Sorgenwerte als Einstandortträger. Besonders deutlich ist dieser Unterschied bei: Mietsteigerungen, steigenden Nebenkosten und fehlenden bezahlbaren Alternativen. Dies lässt darauf schließen, dass sich Risiken bei mehreren Standorten kumulieren und die finanzielle sowie organisatorische Steuerung komplexer wird.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass die Träger die größte Unsicherheit nicht im laufenden Betrieb sehen, sondern in der Zukunftssicherung ihrer Standorte. Steigende Kosten, fehlende Alternativen und unsichere Refinanzierung werden als zentrale strukturelle Risiken wahrgenommen, die langfristig die Stabilität von Angeboten und Einrichtungen gefährden können.

6. Politische Handlungsbedarfe zur Sicherung sozialer Infrastruktur

Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen, dass steigende Gewerbemieten, unsichere Vertragsbedingungen und fehlende Entwicklungsperspektiven zunehmend zu einem strukturellen Risiko für die Freie Wohlfahrtspflege werden. Soziale Einrichtungen sind auf langfristig planbare, bezahlbare und geeignete Räumlichkeiten angewiesen, um ihre Angebote dauerhaft aufrechterhalten und weiterentwickeln zu können. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse, dass die bestehenden mietrechtlichen, planungsrechtlichen und finanzierungsbezogenen Rahmenbedingungen den besonderen Anforderungen gemeinwohlorientierter Träger bislang nur unzureichend Rechnung tragen.

So besteht aus Sicht der Freien Wohlfahrtspflege erheblicher politischer Handlungsbedarf auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Erforderlich sind sowohl verbesserte mietrechtliche Schutzmechanismen als auch stärkere planungsrechtliche Instrumente, mehr Transparenz auf dem Gewerberaummarkt sowie verlässlichere Refinanzierungsstrukturen. Ziel sollte es sein, soziale Infrastruktur langfristig zu sichern, Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken und die Handlungs- und Entwicklungsfähigkeit sozialer Einrichtungen dauerhaft zu stärken.

6.1 Transparenz auf dem Gewerbemietmarkt stärken

Ohne transparente und belastbare Daten zur Entwicklung von Gewerbemieten fehlt bislang eine sachgerechte Grundlage für jede Form der Regulierung oder Begrenzung von Mietentwicklungen. Anders als im Wohnraummietrecht existieren im Gewerbebereich bislang keine flächendeckenden und verbindlichen Vergleichssysteme. Dies führt zu erheblichen Informationsasymmetrien zwischen Vermietenden und Mietenden und erschwert sowohl politische Steuerung als auch gerichtliche Überprüfbarkeit. Eine wirksame Regulierung setzt daher Transparenz über das tatsächliche Mietniveau voraus. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, wie belastbare Datengrundlagen und transparente Vergleichssysteme für Gewerbemieten geschaffen werden können. Dabei sollten insbesondere folgende Ansätze in den Blick genommen werden:

- Schaffung einer **bundesgesetzlichen Grundlage für qualifizierte Gewerbemietpiegel**, die Kommunen zur Erstellung und Fortschreibung entsprechender Vergleichssysteme ermächtigt und verpflichtet.
- Nutzung von Gewerbemietpiegeln als nachvollziehbare Referenzgröße für ortsübliche Vergleichsmieten sowie als mögliche Grundlage für regulatorische Instrumente in angespannten Gewerberaummärkten.
- Differenzierte Ausweisung verschiedener **Nutzungsarten** innerhalb der Gewerbemietpiegel, insbesondere gesonderte Berücksichtigung sozialer Infrastruktur wie Beratungsstellen, Bildungsangebote, Pflegeeinrichtungen, kulturelle Einrichtungen oder gemeinnützige Dienstleistungen.
- Verbindliche **Einbeziehung von Wohlfahrtsverbänden** und gemeinnützigen Trägern in die Erstellung und Fortschreibung von Gewerbemietpiegeln, um

branchenspezifische Besonderheiten und tatsächliche Vertragsbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

- **Öffentliche Zugänglichkeit und rechtliche Verwertbarkeit** der erhobenen Daten, um Transparenz, Nachvollziehbarkeit und eine belastbare Grundlage für politische, behördliche und gerichtliche Entscheidungen zu schaffen

6.2 Mietrechtliche Rahmenbedingungen für soziale Träger verbessern

Die bestehenden Regelungen des Gewerbemietrechts bieten gemeinwohlorientierten sozialen Trägern bislang nur eingeschränkte Schutzmechanismen. Anders als im Wohnraummietrecht bestehen insbesondere bei Kündigungsschutz, Vertragslaufzeiten und Mietpreisbegrenzungen deutlich geringere gesetzliche Vorgaben. Für soziale Einrichtungen führt dies häufig zu erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich langfristiger Standort- und Planungssicherheit. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, wie bestehende **Regelungen des Gewerbemietrechts weiterentwickelt werden** können, um soziale Infrastruktur besser vor Verdrängung zu schützen und langfristige Planungssicherheit zu stärken. Dabei sollten insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Prüfung, inwieweit **ordentliche Kündigungen** unbefristeter Gewerbemietverhältnisse künftig stärker an sachlich nachvollziehbare Gründe geknüpft oder Kündigungen zur Durchsetzung erheblicher Mietsteigerungen begrenzt werden können.
- Prüfung von Maßnahmen zur **Begrenzung kurzfristiger Kündigungs- und Verdrängungsrisiken** bei befristeten Gewerbemietverhältnissen, insbesondere durch verbesserte Planungssicherheit, längere Vertragslaufzeiten oder weitergehende Schutzmechanismen für gemeinwohlorientierte Nutzungen.
- Prüfung, inwieweit gesetzliche Instrumente zur **Begrenzung übermäßiger Mietsteigerungen** entwickelt werden können. Hierzu zählen insbesondere Ansätze zur stärkeren Orientierung an ortsüblichen Vergleichsmieten, zur Begrenzung sprunghafter Mietsteigerungen sowie mögliche Modelle einer Gewerbemietpreisbremse in besonders angespannten Gewerberaummärkten.

6.3 Sicherung von Expansions- und Entwicklungsflächen

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass viele soziale Träger Schwierigkeiten haben, bezahlbare Räume für neue Projekte oder Angebotserweiterungen zu finden. Fehlende Expansions- und Entwicklungsflächen erschweren die Weiterentwicklung sozialer Infrastruktur und begrenzen die Möglichkeit, auf neue gesellschaftliche und demografische Bedarfe zu reagieren. Eine vorausschauende Flächenpolitik ist daher eine zentrale Voraussetzung für Innovationsfähigkeit und Versorgungssicherheit.

Bereits heute bestehen im Bauplanungsrecht einzelne Instrumente zur Sicherung sozialer Infrastruktur. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, wie diese Instrumente weiterentwickelt und ergänzt werden können, um bezahlbare Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen langfristig zu sichern. Dabei sollten insbesondere folgende Ansätze berücksichtigt werden:

- Prüfung bundesgesetzlicher Regelungen zur stärkeren Berücksichtigung sozialer Infrastruktur bei größeren **Neubau- und Quartiersentwicklungsprojekten**, etwa durch Quotenmodelle oder planungsrechtliche Sicherungsinstrumente.
- Prüfung, inwieweit **kommunale Vorkaufsrechte** nach dem Baugesetzbuch rechtssicher gestärkt und auch zur Sicherung sozialer Infrastruktur sowie gemeinwohlorientierter Nutzungen genutzt werden können.
- Prüfung einer verstärkten Vergabe landes- und bundeseigener Grundstücke im Wege des **Erbbaurechts** an gemeinnützige Träger, um langfristige und planbare Nutzungen zu ermöglichen.
- Förderung von **Mehrfach- und Mischnutzungskonzepten**, die eine effizientere Nutzung von Flächen ermöglichen und zugleich die Vernetzung sozialer Einrichtungen fördert

6.4 Stärkung sozialer Infrastruktur im Städtebau- und Planungsrecht

Soziale Einrichtungen sind integraler Bestandteil der quartiersbezogenen Daseinsvorsorge. Sie sichern Beratung, Betreuung, Bildung, Pflege, kulturelle Teilhabe und soziale Stabilität vor Ort. Dennoch konzentriert sich der bestehende Milieuschutz bislang im Wesentlichen auf den Erhalt der Wohnbevölkerung. Die soziale Infrastruktur als tragende Säule funktionierender Quartiere ist rechtlich bislang nicht ausdrücklich abgesichert. Angesichts steigender Gewerbemieten und wachsender Umwandlungsdynamik besteht daher erheblicher Handlungsbedarf, um soziale Einrichtungen wirksam vor Verdrängung zu schützen. Deshalb sollte geprüft werden, wie bestehende Instrumente des Städtebau- und Planungsrechts weiterentwickelt werden können, um soziale Infrastruktur stärker zu schützen und langfristig zu sichern. Dabei sollten insbesondere folgende Ansätze in den Blick genommen werden:

- Prüfung, ob § 172 BauGB dahingehend ergänzt werden kann, dass neben der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausdrücklich auch der **Erhalt sozialer Infrastruktur als Schutzziel** anerkannt wird.
- Prüfung, inwieweit Kommunen die Möglichkeit erhalten können, Umwandlungen, **Nutzungsänderungen** oder faktische Verdrängungen sozialer Einrichtungen in sozialen Erhaltungsgebieten stärker zu regulieren und an Genehmigungsvorbehalte zu knüpfen.
- Stärkere und frühzeitigere **Beteiligung sozialer Träger bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen** sowie Berücksichtigung ihrer Flächenbedarfe bei Nachverdichtungen, Quartiersentwicklungen und größeren Umstrukturierungen.

6.5 Verlässliche Refinanzierung sozialer Infrastruktur

Die Auswertungen zeigen, dass die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktur vielerorts zunehmend unter wirtschaftlichem Druck steht. Selbst wenn soziale Träger geeignete Räumlichkeiten anmieten oder bestehende Mietverhältnisse fortführen können, bestehen häufig erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften Finanzierbarkeit steigender

Miet-, Neben- und Bewirtschaftungskosten. Die bestehenden Finanzierungs- und Refinanzierungsstrukturen bilden reale Kostenentwicklungen vielfach nur verzögert oder unzureichend ab. Dadurch entstehen Risiken für die langfristige Stabilität sozialer Angebote und Einrichtungen. Für eine verlässliche Finanzierungs- und Refinanzierungsstrukturen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- stärkere Berücksichtigung von **Sach-, Miet- und Bewirtschaftungskosten** in bestehenden Refinanzierungs- und Förderstrukturen,
- flexiblere **Anpassungsmöglichkeiten** bei erheblichen Miet- oder Nebenkostensteigerungen,
- sowie eine stärkere Orientierung öffentlicher Finanzierungssysteme an **realen Kostenentwicklungen** auf den Gewerberaummärkten.

7. Fazit

Die vorliegende Studie zeigt deutlich, dass steigende Gewerbemieten und unsichere Refinanzierungsbedingungen zu einem wachsenden strukturellen Risiko für die Freie Wohlfahrtspflege geworden sind. Für einen großen Teil der befragten Träger stellen Miet- und Nebenkosten inzwischen eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Gleichzeitig fehlen vielfach ausreichende Schutzmechanismen im Gewerbemietrecht sowie verlässliche Refinanzierungsstrukturen, die Kostensteigerungen zeitnah und vollständig abbilden.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Auswirkungen weit über betriebswirtschaftliche Fragen hinausgehen. Steigende Anmietungskosten beeinflussen unmittelbar die Qualität, Reichweite und Weiterentwicklung sozialer Angebote. Einrichtungen berichten von eingeschränkten Handlungsspielräumen, dem Abbau von Angeboten sowie wachsenden Unsicherheiten hinsichtlich ihrer langfristigen Standortperspektive. Besonders deutlich wird dabei das Spannungsverhältnis zwischen einem zunehmend angespannten Immobilienmarkt und dem gemeinwohlorientierten Auftrag sozialer Träger.

Zugleich macht die Studie sichtbar, dass soziale Infrastruktur nicht isoliert von wohnungs-, stadtentwicklungs- und sozialpolitischen Fragen betrachtet werden kann. Bezahlbare und verlässliche Gewerberäume sind eine zentrale Voraussetzung dafür, dass soziale Angebote wohnortnah, niedrighschwellig und dauerhaft bestehen können. Wo soziale Einrichtungen verdrängt werden oder keine neuen Räume mehr finden, geraten Teilhabe, Versorgungssicherheit und sozialer Zusammenhalt unter Druck.

Die Untersuchung unterstreicht daher den dringenden politischen Handlungsbedarf. Erforderlich sind stärkere mietrechtliche Schutzmechanismen, mehr Transparenz auf dem Gewerbemietmarkt, die gezielte Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur sowie eine gesetzlich abgesicherte Refinanzierung realer Miet- und Nebenkosten. Nur unter solchen Rahmenbedingungen kann soziale Infrastruktur langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

Soziale Infrastruktur unter Druck

Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege

Die Studie versteht sich damit nicht nur als empirische Bestandsaufnahme, sondern auch als deutlicher Impuls für eine sozial orientierte Reform des Gewerbemietrechts und eine stärkere politische Anerkennung der besonderen Rolle gemeinnütziger Träger im Immobilienmarkt.