Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege

09.07.2026

Steigende Gewerbemieten gefährden soziale Infrastruktur

Neue BAGFW-Studie zeigt: Beratungsstellen, Kitas und Pflegeeinrichtungen geraten unter finanziellen Druck

Mieterhöhung, Kündigungsangst, kein Ausweichquartier in Sicht: Für viele soziale Träger ist die Wohnungsnot längst auch eine Gewerberaumnot. Das zeigt eine neue Studie der Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege (BAGFW). Drei Viertel der befragten Träger fürchten, nach einer Kündigung ihrer Räumlichkeiten keine bezahlbare Alternative mehr zu finden. Unter den Trägern mit nur einem Standort hat mehr als die Hälfte seit 2020 bereits eine Mieterhöhung erlebt. Ein Drittel aller Träger, ob mit einem oder mehreren Standorten, empfindet die Mietkosten inzwischen als große finanzielle Belastung. Beratungsstellen, Kitas, Pflegeeinrichtungen: Sie alle drohen zu Verlierern eines

Immobilienmarkts zu werden, der auf soziale Aufgaben keine Rücksicht nimmt.

Für die Studie hat die BAGFW bundesweit knapp 700 Träger und Einrichtungen befragt. Die Ergebnisse bestätigen, was viele Einrichtungen im Alltag längst spüren. Sechs von zehn Mietverträgen enthalten bereits Klauseln, die künftige Steigerungen automatisch festschreiben, meist in Form von Staffel- oder Indexmieten. Hinzu kommt die Sorge vor Nebenkosten, die viele Träger kaum noch kalkulieren können.

Wachsen, sich verändern, auf neue Bedarfe reagieren? Für viele Träger hängt das inzwischen weniger vom eigenen Willen ab als vom Markt. Wer wächst, findet kaum Platz: Sieben von zehn Einrichtungen fehlt es an bezahlbaren Räumen für neue Angebote.

Anders als beim Wohnen gibt es im Gewerbemietrecht kaum Schutz vor Verdrängung oder überzogenen Mietsteigerungen. Gemeinnützige Träger konkurrieren deshalb um dieselben Flächen wie jedes andere Unternehmen, können ihre Einnahmen aber nicht einfach erhöhen, wenn die Miete steigt. Sie sind auf öffentliche Refinanzierung angewiesen. Die aber hinkt der Realität oft hinterher: Nur rund ein Viertel der Ein-Standort-Träger bekommt seine Mietkosten vollständig erstattet.

Die BAGFW sieht in den Ergebnissen einen klaren Handlungsauftrag an die Politik. Nötig sind aus Sicht des Dachverbands ein verbindlicher Gewerbemietspiegel, um Transparenz auf dem Markt zu schaffen, verbesserte mietrechtliche Schutzmechanismen für gemeinwohlorientierte Träger, die gezielte Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur in der Stadtplanung sowie eine gesetzlich abgesicherte Refinanzierung der

tatsächlichen Miet- und Nebenkosten.

„Soziale Arbeit braucht Räume. Beratungsstellen, Kitas oder Frauenhäuser können ihre Aufgabe nur erfüllen, wenn ihnen dauerhaft bezahlbare und sichere Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Die Anmietung von Gewerberäumen ist damit keine betriebswirtschaftliche Randfrage. Wo soziale Einrichtungen verdrängt werden, gehen mit ihnen auch Orte der Begegnung, der Beratung und der sozialen Stabilisierung verloren“, erklärt Achim Meyer auf der Heyde, Präsident der BAGFW, die Bedeutung der Studie und ihrer Ergebnisse.

Hintergrund zur Studie

Für die Studie „Soziale Infrastruktur unter Druck. Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege" hat die BAGFW zwischen Oktober und Dezember 2025 bundesweit Fach- und Führungskräfte sozialer Träger online befragt. Knapp 700 Einrichtungen haben teilgenommen. Die Erhebung ist im statistischen Sinne nicht repräsentativ, liefert aber eine der bislang umfangreichsten Datengrundlagen zur Situation der Gewerbemieten in der Freien Wohlfahrtspflege.

Die vollständige 40-seitige Studie steht hier zum Download zur Verfügung.

Dateien

Pressemeldung 127 KB

Zum Seitenanfang