

Antrag

der Fraktion Die Linke

AV-Wohnen sozial weiterentwickeln und an die Realität des Berliner Mietmarkts anpassen

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, die Regelungen der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) sowie die Ermittlung der Richtwerte für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft grundlegend so weiterzuentwickeln, dass diese die tatsächlichen Verhältnisse des Berliner Mietmarktes realitätsgerecht widerspiegeln und gewährleistet ist, dass in ausreichendem Umfang Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen angemietet werden können.

Dazu sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

1. Die Ermittlung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten (Schlüssiges Konzept) muss so angepasst werden, dass sie neben den Bestandsmieten (Qualifizierter Mietspiegel) in angemessener Weise Angebotsmieten berücksichtigt. Hierzu soll ein Marktmonitoring eingerichtet werden, das systematisch Angebotsmieten aus Immobilienportalen und Wohnungsanzeigen sowie Mietdaten der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften erfasst und auswertet. Sollte durch den Senat ein Miet- und Wohnungskataster eingerichtet werden, könnten alternativ die entsprechenden Daten aus diesem bezogen werden. Die Datenerhebung und -analyse erfolgt für Wohnungsangebote, die nach der Ausführungsvorschrift Wohnen (AV-Wohnen) grundsätzlich für Leistungsberechtigte in Betracht kommen, und fließt in dem Maße in die Berechnung der Richtwerte ein, bis sichergestellt ist, dass ein hinreichendes Angebot im unteren Segment zu den ermittelten Richtwerten existiert. Dazu wird ergänzend eine Verfügbarkeitsanalyse durchgeführt. Diese beinhaltet eine annäherungsweise Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und eine konkrete Prüfung, ob im entsprechenden Umfang Wohnungen zu den Richtwerten der AV-Wohnen auf dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Sollte

nicht in ausreichender Weise im Rahmen der Richtwerte günstiger Wohnraum zur Verfügung stehen, um den ermittelten Bedarf zu decken, müssen automatisch die Angebotsmieten stärker gewichtet in die Ermittlung der Richtwerte einfließen.

2. Bei der Fortschreibung der Richtwerte für die angemessene Bruttokaltmiete sind die deutlich gestiegenen kalten Betriebskosten systematisch und realitätsgerecht zu berücksichtigen.
3. Die Heizkostenrichtwerte der AV-Wohnen müssen auf Grundlage des bundesweiten Heizspiegels 2025 aktualisiert und künftig automatisch an den jeweils aktuellsten Heizspiegel angepasst werden.
4. Die bisherige Regelung zur Wohnungsanmietung für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen nach Ziffer 3.4.3 Abs. 2 AV-Wohnen (Erprobungsklausel) ist zu einer Grundsatzregelung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Kostenersparnis gegenüber Unterbringung weiterzuentwickeln. Die leistungsgewährende Stelle muss wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen die Kostenübernahme gewähren, auch wenn die Richtwerte der AV-Wohnen überschritten werden, sofern die dadurch entstehenden Kosten die durchschnittlichen Kosten der Unterbringung auf Tagessatzbasis unterschreiten. Die Senatsverwaltung hat sicherzustellen, dass diese Regelung wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen, den sozialen Wohnhilfen sowie den leistungsgewährenden Stellen aktiv bekannt gemacht wird und auf ihre konsequente Inanspruchnahme hingewirkt wird.
5. Es wird ein Konzept erarbeitet, wie rechtswidrig überhöhte Mieten (§ 556d BGB, § 5 WiStG, § 291 StGB), die im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG übernommen werden, proaktiv durch öffentliche Stellen identifiziert werden und wie in Zusammenarbeit mit den betroffenen Mieter*innen auf eine Absenkung auf das erlaubte Maß hingewirkt werden kann.
6. Die Trägerpauschale in der AV-Wohnen ist so zu überarbeiten, dass sie regelmäßig an die tatsächliche Kostenentwicklung angepasst wird. Dabei sind insbesondere gestiegene Miet-, Betriebs- und Finanzierungskosten realitätsgerecht zu berücksichtigen.
7. Mitgliedsbeiträge für Mietervereine sind innerhalb des Rechtskreises des SGB II, des Dritten Kapitels des SGB XII und des AsylbLG wieder als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen und müssen übernommen werden.
8. Das Beratungsangebot der allgemeinen und unabhängigen Sozialberatung muss massiv ausgeweitet werden. Die ausgeweiteten Mittel sind den Bezirken zweckgebunden auszureichen.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. August 2026 zu berichten.

Begründung:

Zu Nr. 1

Der Berliner Wohnungsmarkt verfügt über viel zu wenige Wohnungen im niedrigpreisigen Segment. Das wird u. a. im Wohnraumbedarfsbericht 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und im IBB-Wohnungsmarktbericht 2024 sehr deutlich. Das Versorgungsdefizit besteht insbesondere bei den 1-Personen-Haushalten – der mit Abstand größten Gruppe unter den Leistungsbeziehenden. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Unterversorgung in den nächsten Jahren noch weiter verschärft.

Vor diesem Hintergrund ist es umso verwunderlicher, dass die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung im Rahmen der Novellierung der Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) Ende 2025 die Richtwerte für die Bruttokaltmieten-Richtwerte, zu denen Menschen im Grundsicherungsbezug (SGB II, SGB XII, AsylbLG) Wohnungen anmieten können, nicht erhöht hat. Für Menschen im Grundsicherungsbezug bedeutet das, dass sie immer schwerer Wohnungen innerhalb der anerkannten Kosten der Unterkunft finden und häufiger Mietdifferenzen aus dem Regelsatz ausgleichen müssen oder unter Umzugsdruck geraten.

Die Richtwerte werden nach einem schlüssigen Konzept bestimmt, das vor allem auf einer Auswertung des aktuellen Mietspiegels beruht. Die Nichtanpassung begründet die Senatsverwaltung vor allem damit, dass die Auswertung des Mietspiegels ergeben habe, dass weiterhin ausreichende Wohnungen unterhalb der Richtwerte zur Verfügung stehen würden. Das mag in der Logik der Berechnungsmethode konsequent sein. Es ist aber problematisch, den Mietspiegel als Berechnungsgrundlage zu wählen. Er bezieht vor allem Bestandsmieten ein und spiegelt aktuelle Angebotsmieten nicht wider.

Das hat zur Folge, dass Berlin, besonders im Vergleich zu anderen großen Kommunen, sehr niedrige Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten aufweist. Städte mit ähnlich angespannten Wohnungsmärkten (Hamburg, Köln, Frankfurt, München) haben deutlich höhere Richtwerte. Schon jetzt sind hohe Wohnkosten ein starker Treiber von sozialer Ungerechtigkeit und Armut. Wohnen macht arm, das hat zuletzt eine Studie des Paritätischen Wohlfahrtsverbands deutlich gezeigt (vgl. Mieten fressen Einkommen - Paritätischer Bericht zu Wohnarmut; Dezember 2025 https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/expertise_armutse-richt_2025_wohnarmut_web.pdf).

Mit der aktuellen Grundsicherungsreform, die wieder stärker auf Kostensenkungsaufforderungen und Wirtschaftlichkeitsprüfungen setzt, verschärft sich dieses Problem zusätzlich. Es wird zu einer deutlichen Zunahme von Aufforderungen zu Kostensenkungsverfahren kommen. Ohne angepasste Richtwerte steigt damit vor allem für Menschen, die neu in die Grundsicherung kommen, das Risiko von Wohnungsverlust, Verdrängung und Wohnungslosigkeit erheblich.

Es ist richtig, dass eine Anpassung des Berechnungsmechanismus und daraus ggf. höhere Richtwerte in gewisser Weise hohe Mieten subventionieren und den Mietmarkt antreiben könnten. Dieses Argument kann aber so lange nicht gelten, wie eine Nichtanpassung für Betroffene erhebliche soziale und ökonomische Konsequenzen bis hin zur Obdachlosigkeit mit sich bringt. Das ist weder mit der Würde der von Wohnungslosigkeit betroffenen Personen und der Sicherung des menschenwürdigen Existenzminimums vereinbar noch ökonomisch vertretbar, denn soziale Verelendung und Obdachlosigkeit verursachen langfristig noch mehr Kosten als eine Anpassung der Richtwerte. Grundsätzlich muss das Ziel eine Regulierung hin zur

Normalisierung des Mietmarktes bleiben, in dem die Richtwerte, wenn genügend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, auch wieder sinken könnten.

In jedem Fall machen die aktuellen Umstände eine Anpassung des schlüssigen Konzepts zur Anpassung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft (KdU) erforderlich. Andere Bundesländer wie Bremen haben bereits schlüssige Konzepte, die überprüfen, ob ein hinreichendes Angebot im unteren Segment existiert und ob die Richtwerte nicht deutlich unter den realen Angebotsmieten liegen. Ohne eine ähnliche Anpassung drohen auch künftig steigende soziale Härten, vermeidbare Wohnungsverluste und zusätzliche Folgekosten für die öffentliche Hand.

Zu Nr. 2

Die kalten Betriebskosten (insbesondere für Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Hausreinigung und Grundsteuer) sind in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen und stellen mittlerweile einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtmiete dar. Werden diese Kosten in den Richtwerten nicht realitätsgerecht abgebildet, führt dies faktisch zu einer systematischen Unterdeckung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten. Eine realitätsnahe Berücksichtigung der Betriebskosten ist daher zwingend erforderlich.

Zu Nr. 3

Die derzeitigen Heizkostenrichtwerte der AV-Wohnen orientieren sich am bundesweiten Heizspiegel. Daher sind die Grenzwerte auf Grundlage des aktuellen Heizspiegels 2025 fortzuschreiben, um zu gewährleisten, dass keine Untererfassung der tatsächlichen Heizkosten erfolgt.

Zu Nr. 4

Die Erprobungsklausel nach Ziffer 3.4.3 AV-Wohnen Abs 2. ist grundsätzlich ein geeignetes Instrument, um Menschen vor Wohnungslosigkeit oder Obdachlosigkeit zu bewahren. Sie spart zudem Geld, weil die ordnungsrechtliche Unterbringung nach ASOG so gut wie immer teurer ist als die Übernahme der Kosten der Unterkunft für eine eigene Wohnung. Die Anwendung der Erprobungsklausel ist derzeit jedoch von der Einzelfallprüfung und dem Ermessen der Leistungsgewährenden Stelle, also entweder des Jobcenters oder des Sozialamts, abhängig. Weil sie darüber hinaus bei den sozialen Wohnhilfen und den von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bedrohten Menschen nur wenig bekannt ist, wurde die Erprobungsklausel bisher nur in wenigen Hundert Fällen zur Anwendung gebracht. Die Erprobungsklausel muss daher zu einer Grund-satzregelung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Kostenersparnis gegenüber Unterbringung umgestaltet werden. Zukünftig darf die Gewährung der Überschreitung der Richtwerte der AV-Wohnen keine Ermessenssache mehr sein, sondern muss direkt greifen, vorausgesetzt, dass die Unterbringung nach ASOG tatsächlich teurer ist. Zudem muss sie allen Playern im System und den Betroffenen aktiv bekanntgemacht werden. Es muss das erklärte Ziel des Senats werden, die Inanspruchnahme deutlich zu steigern.

Zu Nr. 5

Berlin hat ein Problem mit illegal überhöhten Mieten. Die Bezirksämter führen aktuell tausende Verfahren wegen des Verdachtes auf Mietpreisüberhöhung und die Dunkelziffer wird um ein Vielfaches höher liegen – allein die Mietwucher-App der Linksfraktion im Bundestag hat für Berlin bislang mehr als 75.000 Fälle mutmaßlich rechtswidrig überhöhter Mieten mit einer durchschnittlichen Überschreitung der erlaubten Miethöhe um 50% ergeben.

In Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft aus öffentlichen Mitteln getragen werden, tritt das Land Berlin als durch rechtswidrig überhöhte Mieten finanziell belasteter Träger in

Erscheinung. Dies gilt umso mehr, als dass Mieten, die die zulässigen Richtwerte überschreiten, gleichwohl übernommen werden müssen, sofern im Einzelfall keine kostengünstigere Unterkunftsalternative zur Verfügung steht. Diese Aufwendungen werden nicht durch den Bund kofinanziert und verursachen jährliche Mehrkosten für das Land Berlin in Höhe von etwa 100 Mio. Euro.

Es ist deshalb das ureigene Interesse des Landes Berlin, in den genannten Fällen, in denen dem Land Berlin obendrein die wesentlichen Informationen aus den Mietverträgen bekannt sind, gegen überhöhte Mieten vorzugehen. Nicht nur entlastet dies den öffentlichen Haushalt, sondern es verhindert auch, dass rechtswidrig überhöhte Mieten in den Mietspiegel einfließen, und dämpft damit das Mietniveau in Berlin insgesamt. Hier aktiv zu werden entspricht überdies auch dem Anliegen des Bundesrechnungshofes und der Bundesregierung, rechtswidrig überhöhte Mieten nicht öffentlich zu subventionieren, ohne jedoch die Verantwortung hierfür einseitig den betroffenen Mieter*innen aufzuerlegen, wie es derzeit in der bundesrechtlichen Ausgestaltung vorgesehen ist.

Zu Nr. 6

Viele soziale Träger bieten sogenannte Trägerwohnungen an. Diese richten sich insbesondere an Menschen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt nur schwer Zugang zu Wohnraum finden, etwa aufgrund sozialer oder gesundheitlicher Problemlagen. Zur Refinanzierung der Kosten, die rund um die Bereitstellung und Bewirtschaftung der Trägerwohnungen entstehen, erhalten die Träger eine Trägerpauschale, die in der AV-Wohnen geregelt wird. Die gegenwärtigen Regelungen zur Trägerpauschale tragen der Kostenentwicklung im Bereich des sozialen Wohnens jedoch nicht hinreichend Rechnung. Seit ihrer Einführung ist es zu erheblichen Steigerungen zentraler Kostenfaktoren gekommen, ohne dass eine entsprechende Anpassung der Pauschale erfolgt ist. So schließen die Träger fast ausschließlich Gewerbemietverträge mit entsprechend hohen Mieten ab und geben die Wohnungen dann zu AV-Wohnen kompatiblen Konditionen an besonders bedürftige Personen weiter.

Für die Träger führt dies zu einer strukturellen Unterdeckung, da die real entstehenden Aufwendungen nicht mehr durch die gewährte Pauschale kompensiert werden. Dies beeinträchtigt die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Angebote erheblich und gefährdet mittelfristig den Erhalt sowie den Ausbau von Trägerwohnraum. Die daraus resultierenden Einschränkungen wirken sich unmittelbar auf die Versorgungssituation besonders schutzbedürftiger Personengruppen aus, die auf die Trägerwohnungen angewiesen sind. Eine unzureichende Refinanzierung kann somit zu einer weiteren Verknappung geeigneter Wohnangebote führen.

Vor diesem Hintergrund ist eine regelmäßige, transparente und an der tatsächlichen Kostenentwicklung orientierte Fortschreibung der Trägerpauschale erforderlich. Nur durch eine realitätsgerechte Anpassung kann das Angebot der Trägerwohnungen gesichert werden.

Zu Nr. 7

Bis zur Novellierung der AV-Wohnen Ende 2025 konnten Mitgliedsbeiträge zu Mietervereinen für Leistungsbeziehende nach SGB II, SGB XII und AsylbLG vom Land Berlin übernommen werden. In der neuesten Fassung der AV-Wohnen ist diese Regelung jedoch nicht mehr enthalten. Der Senat begründet das damit, dass das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) klargestellt habe, dass Beiträge zu Mietervereinen oder vergleichbare Kosten der mietrechtlichen Rechtsdurchsetzung nicht als Unterkunfts-kosten anerkennungsfähig seien. Aus der schriftlichen Frage Arbeitsnummer 202 im Januar 2026 der Bundestagsabgeordneten Katalin Gennburg geht jedoch eindeutig hervor, dass das BMAS diese Einschätzung nur für

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung vorgenommen hat. Die Übernahme der Kosten im Rechtskreis SGB II sowie 3. Kapitel SGB XII und AsylbLG ist davon nicht betroffen.

Grundsätzlich ist die Übernahme von Mitgliedsbeiträgen für Mietervereine sinnvoll, da sie präventiv zur Sicherung von Wohnraum beiträgt. Zudem wird mit der neuen Grundsicherung die Verantwortung für die Einhaltung der Mietpreisbremse stärker auf die Leistungsberechtigten selbst verlagert, was ohne rechtliche Unterstützung kaum leistbar ist. Die geringeren Kosten für den Haushalt bei Wegfall der Übernahme der Beiträge stehen in keinem Verhältnis zu den Folgekosten durch Wohnungsverlust. Für die Leistungsberechtigten in den Rechtskreisen SGB II, im 3. Kapitel SGB XII und AsylbLG sind die Mitgliedsbeiträge daher wieder zu übernehmen.

Zu Nr. 8

Schon ohne die aktuelle Grundsicherungsreform kann die allgemeine unabhängige Sozialberatung den derzeitigen Beratungsbedarf kaum decken. Das hat u.a. eine Anhörung im Oktober 2025 im Ausschuss für Arbeit und Soziales gezeigt. Mit der zum 1. Juli 2026 in Kraft tretenden Grundsicherungsreform ist von einem weiteren erheblichen Anstieg des Beratungsbedarfs auszugehen. Insbesondere wird die Zahl der Leistungsberechtigten zunehmen, die zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert werden. Ohne eine deutliche Ausweitung der Beratungskapazitäten besteht die Gefahr, dass viele Betroffene keine ausreichende Unterstützung erhalten. Dies kann dazu führen, dass notwendige Schritte zur Sicherung des Wohnraums nicht rechtzeitig eingeleitet werden. In der Folge steigt das Risiko von Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit erheblich.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass Mittel im Rahmen der Haushaltswirtschaft zur unabhängigen Sozialberatung umgesteuert und langfristig im Haushalt aufgestockt werden. Die vorgeschlagene Verdopplung der Mittel ist notwendig, um den bereits bestehenden Mangel zu beheben und den absehbar steigenden Bedarf infolge der Grundsicherungsreform aufzufangen. Ohne eine Erhöhung des Beratungsangebots droht die Wohnungs- und Obdachlosigkeit erheblich zu steigen, was mittelfristig mit drastischen sozialen Auswirkungen und deutlich höheren Kosten verbunden wäre.

Berlin, den 26.5.2026

Helm Schulze Schubert
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke