

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 26. September 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. September 2022)

zum Thema:

Neuanmietung von Wohnraum für die Ärmsten bzw. größten Bedarfe nicht mehr möglich? Was tut der Senat, um schnell Abhilfe bei der AV Wohnen bzw. den Kosten der Unterkunft zu schaffen?

und **Antwort** vom 14. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Oktober 2022)

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (GRÜNE)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/13391

vom 26.09.2022

über Neuanmietung von Wohnraum für die Ärmsten bzw. größten Bedarfe nicht mehr möglich? Was tut der Senat, um schnell Abhilfe bei der AV Wohnen bzw. den Kosten der Unterkunft zu schaffen?

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

1. Wie viele Haushalte haben aufgrund der bestehenden Miethöhenregelung sowie Angemessenheitsprüfung eine Ablehnung für die Kostenübernahme durch die zuständigen Ämter erhalten – bezüglich der Neuanmietung von Wohnraum? Bitte aufschlüsseln nach einzelnen Bedarfsgruppen wie ALG II, Grundsicherung, Geflüchtete usw..

Zu 1.: Die Leistungsträger sind zur Sicherung der angemessenen Bedarfe zuständig. Die AV-Wohnen dient darüber hinaus dazu, den Verbleib in der Wohnung und in den Nachbarschaften zu sichern und bestehenden Wohnraum zu erhalten. Eine Datenerhebung der Sozialdaten darf gemäß den bundesgesetzlichen Vorgaben des SGB X nur erfolgen, wenn dies zur Erfüllung der Aufgaben der Sozialleistungsbehörde erforderlich sind.

Für die Erhebung, wie viele Umzüge bei den Leistungsstellen beantragt werden, wie viele davon erforderlich sind oder aus sonstigen Gründen abgelehnt werden, gibt es keine rechtliche Grundlage. Aus diesem Grund liegen diese dem Senat nicht vor.

2. Wann genau wird die AV Wohnen erneut vor allem aufgrund der gestiegenen Wohn- und Energiekosten angepasst?

Zu 2.: Die Richtwerte der AV-Wohnen werden gem. höchstrichterlicher Rechtsprechung anhand eines Mietspiegels ermittelt. Nach Veröffentlichung des nächsten Mietspiegels erfolgt die Anpassung der Richtwerte der AV-Wohnen.

3. Welche prozentuale Anpassung bei den jeweiligen Mietbestandteilen hält der Senat bei der aktuellen Marktentwicklung für angebracht – bitte mit Angabe der absoluten Beträge?

Zu 3.: Dazu kann erst nach Veröffentlichung des nächsten Mietspiegels eine Aussage getroffen werden.

4. Inwiefern ist geplant, die Berechnungsgrundlage der AV Wohnen in naher Zukunft so zu verändern, dass Kostenübernahmen bei Neuanmietungen durch die Jobcenter wieder erfolgen?

Zu 4.: Vor Vorliegen der Voraussetzungen sind die Jobcenter zur Kostenübernahme bei Neuanmietungen verpflichtet.

5. Wie viele Wohnungen werden derzeit nach Informationen des Senats über private Wohnungsunternehmen im preislichen Rahmen der AV Wohnen angeboten – bitte aufschlüsseln nach gefördert bzw. belegungsgebunden und frei vermietbar, auch im Rahmen des „Bündnis für Wohnen“ des Senats?

Zu 5.: Dem Senat liegen diese Daten detailliert für die landeseigenen Unternehmen vor. Hierzu wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

6. Wie viele Wohnungen im Preisrahmen der AV Wohnen wurden zum 30.06.22 von den landeseigenen Wohnungsunternehmen und vor einem Jahr (30.06.21) angeboten und wie groß war der jeweilige Anteil an den Gesamtangeboten, bitte auflisten nach dem jeweiligen Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU), der Bezirklichen Lage sowie nach der jeweiligen Wohnungsraumanzahl?

Zu 6.: Das Wohnungsangebot im Preisrahmen der AV-Wohnen nach bezirklicher Lage zum 30.06. im Vergleich der Jahre 2021 und 2022 sowie der jeweilige Anteil am Gesamtangebot können für die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Gesobau, Howoge und Stadt und Land den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Degewo, Gewobag und WBM konnten auf Grund der kurzen Bearbeitungsfrist keine entsprechenden Daten einreichen.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass eine Bestandsaufnahme zur Vermietung nach AV-Wohnen zur Jahresmitte nur bedingt aussagefähig ist. Ein aussagefähiger Wert wird regelmäßig erst in der zweiten Jahreshälfte erreicht.

Gesobau		
Bezirk	Stand zum 30.06.2021	Stand zum 30.06.2022
	Anzahl WE	Anzahl WE
Mitte	89	52
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0
Pankow	328	364
Charlottenburg-Wilmersdorf	12	6
Steglitz-Zehlendorf	0	0
Treptow-Köpenick	0	0
Marzahn-Hellersdorf	113	337
Reinickendorf	622	472
Spandau	0	0
Tempelhof-Schöneberg	0	0
Neukölln	0	0
Lichtenberg	0	0
Gesamt	1.164	1.231
Wohnungsgesamtangebot im Bereich der AV-Wohnen	1.308	1.370
Prozentualer Anteil der im Preisrahmen der AV-Wohnen angebotenen WE am Wohnungsgesamtangebot	89	90

Howoge		
Bezirk	Stand zum 30.06.2021	Stand zum 30.06.2022
	Anzahl WE	Anzahl WE
Mitte	5	8
Friedrichshain-Kreuzberg	44	5
Pankow	55	93
Charlottenburg-Wilmersdorf	0	0
Steglitz-Zehlendorf	0	9
Treptow-Köpenick	99	100
Marzahn-Hellersdorf	48	49
Reinickendorf	1	5
Spandau	1	1
Tempelhof-Schöneberg	9	31
Neukölln	0	13
Lichtenberg	962	973
Gesamt	1.224	1.287
Wohnungsgesamtangebot im Bereich der AV-Wohnen	2.080	2.109
Prozentualer Anteil der im Preisrahmen der AV-Wohnen angebotenen WE am Wohnungsgesamtangebot	59	61

Stadt und Land		
Bezirk	Stand zum 30.06.2021	Stand zum 30.06.2022
	Anzahl WE	Anzahl WE
Mitte	1	1
Friedrichshain-Kreuzberg	0	0
Pankow	0	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	3	3
Steglitz-Zehlendorf	13	11
Treptow-Köpenick	197	177
Marzahn-Hellersdorf	486	344
Reinickendorf	0	1
Spandau	0	0
Tempelhof-Schöneberg	67	66
Neukölln	88	98
Lichtenberg	3	2
Gesamt	858	703
Wohnungsgesamtangebot im Bereich der AV-Wohnen	1.414	1.007
Prozentualer Anteil der im Preisrahmen der AV-Wohnen angebotenen WE am Wohnungsgesamtangebot	61	70

7. Wie haben sich die Angebotsmieten bei den LWU, im letzten Jahr je nach Baualtersklasse verändert. Bitte je LWU einzeln auflisten und die jeweiligen Mietspannen je m² in den Bestandteilen darstellen: Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten und warme Betriebskosten.)

Zu 7.: Die Angebotsmieten der LWU Gesobau, Howoge und Stadt und Land mit den Bestandteilen Nettokaltmiete, kalte und warme Betriebskosten zum 01.01.2021 und zum 31.12.2021 können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Eine Aufteilung nach kalten und warmen Betriebskosten war der WBM auf Grund der kurzen Bearbeitungsfrist nicht möglich. Die warmen Betriebskosten machten bei der WBM im Jahr 2021 ca. 0,90 €/m² aus.

Degewo und Gewobag konnten auf Grund der kurzen Bearbeitungsfrist keine entsprechenden Daten einreichen.

Als Neubauwohnungen im Sinne der Frage 7 gelten Wohnungen, die seit 2015 erbaut wurden. Alle Angaben sind Durchschnittswerte.

Die Angebotsmieten der LWU Gesobau, Howoge und Stadt und Land mit den Bestandteilen Nettokaltmiete, kalte und warme Betriebskosten zum 01.01.2021 und zum 31.12.2021 können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Eine Aufteilung nach kalten und warmen Betriebskosten war der WBM auf Grund der kurzen Bearbeitungsfrist nicht möglich. Die warmen Betriebskosten machten bei der WBM im Jahr 2021 ca. 0,90 €/m² aus.

Degewo und Gewobag konnten auf Grund der kurzen Bearbeitungsfrist keine entsprechenden Daten einreichen.

Als Neubauwohnungen im Sinne der Frage 7 gelten Wohnungen, die seit 2015 erbaut wurden. Alle Angaben sind Durchschnittswerte.

Gesobau						
	Nettokaltmiete		Warme Betriebskosten		Kalte Betriebskosten	
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
Neubau	7,94 €	9,18 €	0,93 €	0,94 €	2,12 €	2,15 €
Bestand	6,23 €	6,45 €	0,95 €	0,92 €	1,93 €	1,92 €
Howoge						
	Nettokaltmiete		Warme Betriebskosten		Kalte Betriebskosten	
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
Neubau	9,61 €	9,13 €	0,90 €	0,98 €	1,55 €	1,59 €
Bestand	6,05 €	6,30 €	0,89 €	0,92 €	1,55 €	1,68 €
Stadt und Land						
	Nettokaltmiete		Warme Betriebskosten		Kalte Betriebskosten	
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021
Neubau	9,18 €	9,38 €	0,80 €	0,81 €	1,59 €	1,63 €
Bestand	6,60 €	6,72 €	1,04 €	1,03 €	1,87 €	1,86 €
WBM						
	Nettokaltmiete		Gesamte Betriebskosten			
	01.01.2021	31.12.2021	01.01.2021	31.12.2021		
Neubau	keine Neubau- vermietungen	8,10 €	keine Neubau- vermietungen	2,72 €		
Bestand	7,02 €	6,96 €	2,52 €	2,54 €		

8. Inwiefern wird sich der Senat dafür einsetzen, dass die Bundesregierung die Aussetzung der Angemessenheitsprüfung für Bestandsmieter*innen über den 31.12.2022 hinaus verlängert und dies sogar auch auf Neuvermietungen ausweitet?

Zu 8.: Dem Gesetzesentwurf der Regierung zum Bürgergeld ist zu entnehmen, dass mit Einführung des Bürgergeldes in den ersten zwei Jahren des Leistungsbezuges (Karenzzeit) keine Prüfung der Angemessenen Wohnkosten erfolgt, die tatsächlichen Wohnkosten übernommen werden.

Der Senat von Berlin unterstützt diesen Vorschlag.

Berlin, den 14. Oktober 2022

In Vertretung

Wenke C h r i s t o p h

Senatsverwaltung für Integration,
Arbeit und Soziales