

Welche Miethöhe ist "angemessen"?

Die sozialrechtlichen Mietobergrenzen für die Anmietung einer Wohnung durch Geflüchtete nach der AV Wohnen Berlin¹

Text: Flüchtlingsrat Berlin
www.fluechtlingsrat-berlin.de
Stand: 1. Dezember 2019

Bezieher von Sozialleistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder dem AsylbLG in Berlin müssen bei der Wohnungssuche die Maßgaben der "AV Wohnen" beachten. Die Berliner AV Wohnen regelt die Höhe der von der zuständigen Sozialbehörde maximal übernommenen Miete und Heizkosten sowie die Übernahme von Kauttionen und Genossenschaftsanteilen.

Bei der Anmietung einer Wohnung müssen sowohl die Bruttokaltmiete als auch die voraussichtlichen Heizkosten jeweils innerhalb der genannten Angemessenheitsgrenzen liegen. Bruttokaltmiete bedeutet die Summe aus Miete und Betriebskostenvorauszahlung, jedoch ohne die Kosten für die Heizung.

Die Obergrenzen für die Bruttokaltmiete wurden zum 01.10.2019 an den im Berliner Mietspiegel vom Mai 2019 dokumentierten Anstieg der Mieten in Berlin angepasst. Zum 1.12.2019 wurden die Obergrenzen für die Heizkosten auf Basis des bundesweiten „Heizspiegels“ angepasst.² Die folgende Tabelle enthält die maximalen **Bruttokaltmieten** und die maximalen **Heizkosten** Stand **1.12.2019**.³

Größe der Bedarfs-gemeinschaft	Maximale Brutto-kaltmiete	Heizung mit Heizöl	Heizung mit Erd-gas	Gaseta-genhei-zung ⁴	Heizung mit el. Nacht-speicher ⁵	Heizung mit Fern-wärme	Kürzung bei dezentraler Warmwasser-versorgung
1 Person	421,50 505,80	68,00	55,50	68,50	105,00	76,50	6,00
1 Person mit Kind	509,60 611,52	88,40	72,15	89,05	130,00	99,45	8,00
2 Personen	495,00 594,00	81,60	66,60	82,20	120,00	91,80	8,00
3 Personen	627,20 752,64	108,80	88,80	109,60	160,00	122,40	10,00
4 Personen	705,60 846,72	122,40	99,90	123,30	180,00	137,70	11,00
5 Personen	848,64 1018,37	138,72	113,22	139,74	204,00	156,06	13,00
jede weitere Person	99,84 119,81	16,32	13,32	16,44	24,00	18,36	2,00

Bei den Heizkosten gibt es unterschiedliche Obergrenzen nach Energieart (Heizöl, Fernwärme, Erdgas) und der Nutzfläche des gesamten Wohngebäudes (100 - 250 m², 251 -500 m², 501 – 1000 m², über 1000 m²). Die in der Tabelle angegebenen Obergrenzen für die **Heizkosten** gelten bei einer **Gebäudegröße ab 1000 m²** Gesamtnutzfläche. Wohngebäude unter 1000 m² sind in Berlin die Ausnahme. Dort werden je nach Gesamtfläche und Heizungsart bis zu etwa 20 % höhere Beträge bei den Heizkosten anerkannt.⁶

Bei einer **Einzelheizung** nur für eine Wohnung, z.B. **Gasetagenheizung**, wird allerdings stets nur die Größe

¹ Aktualisierter Auszug aus Classen, Ratgeber für Geflüchtete in Berlin, Hrsg. Flüchtlingsrat Berlin, www.fluechtlingsrat-berlin.de/ratgeber/
Diese Veröffentlichung wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds (AMIF) von der Europäischen Union kofinanziert.

² Basis ist der bundesweite "Heizspiegel 2019", der auf den durchschnittlichen Heizkosten in 2018 beruht. Die Herausgeber des Heizspiegels weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Heizspiegel sich nicht zur Prüfung der sozialrechtlichen Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen eignet, siehe www.heizspiegel.de/SGB. In den Heizspiegel gehen zudem auch wetterbedingte Schwankungen ein. So wurden die Heizkosten nach AV Wohnen ab 1.12.2019 infolge des sehr milden Wetters in 2018 abgesenkt, auf dem der Heizspiegel 2019 beruht.

³ Tabelle gem. AV Wohnen Berlin mit Anlagen, Stand 1.12.2019 www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html

⁴ Bei Einzelheizung nur für eine Wohnung, z.B. mit Gasetagenheizung, wird nur die Größe der Wohnung als Grundlage genommen, es gilt dann der Wert für 100 - 250 m², vgl. AV Wohnen Nr. 5.2.2 Abs. 2.

⁵ Werte laut Merkblatt Brennstoffe und Nachtspeicherheizungen, SenIAS Berlin, Nov. 2019 ...

⁶ Vgl. Anlagen zur AV Wohnen. Die AG Wohnen von Xenion e.V. hat eine Tabelle mit den Heizkostenobergrenzen für alle Gebäudegrößen erstellt: www.fluechtlingsrat-berlin.de/angemessenheitsgrenzen_av-wohnenberlindez2019

der Wohnung als Grundlage genommen, dann gilt der Wert für 100 - 250 m², den wir in der o.g. Tabelle für Gasheizungen separat ausgewiesen haben.⁷ Auch für das Heizen mit Strom (**Nachtspeicherheizung**) gelten höhere Obergrenzen, da dies die mit Abstand teuerste Heizungsart ist. Für das Heizen mit **Wärmepumpe** nennt die Anlage zur AV Wohnen ebenfalls gesonderte Obergrenzen. Bei **Ofenheizung** werden Pauschalen für den Kauf von Kohlen gewährt.⁸

Der höhere, **in der Tabelle fett gedruckte Betrag** für die Bruttokaltmiete beinhaltet einen **20 % Zuschlag**, der gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.4 für **Wohnungslose** oder **von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen** anerkannt wird, wenn dadurch *"die Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann."* Der Zuschlag gilt für Deutsche und Ausländer, Asylsuchende, geduldete und anerkannte Geflüchtete gleichermaßen, wenn sie von der Sozialbehörde bisher z. B. in **Wohnungslosenunterkünften, Gemeinschaftsunterkünften, Hostels** untergebracht wurden. Als von Wohnungslosigkeit bedroht gelten z.B. auch von häuslicher Gewalt betroffene Frauen.⁹ Der 20 % Zuschlag gilt – ebenso wie die nachfolgend genannten 10 % Zuschläge - nur für die Bruttokaltmiete, nicht für die Heizkosten. Beim Umzug aus einer Wohnung in eine andere Wohnung gilt der 20 % Zuschlag nicht mehr.

Für Wohnungsuchende und Mieter in **besonderen Lebenssituationen** wird gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.5.1 ein **10 % Härtefallzuschlag** bei der Bruttokaltmiete anerkannt. Dieser Zuschlag gilt für Alleinerziehende, Leistungsberechtigte mit wesentlichen **sozialen Bezügen im Nahbereich** (z.B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kitas, Schulen mit eigenständigem Profil und besonderer inhaltlicher Ausrichtung des Unterrichts, Pflege naher Angehöriger), über 60-jährige, **Schwangere**, Pflegebedürftige, **Kranke oder Behinderte**, für junge Erwachsene, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der **Jugendhilfe** beenden zu können, sowie für Menschen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben werden. Der Zuschlag gilt auch bei Mieterhöhung durch Modernisierung, oder nach einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren. Auch wenn Sie mehrere der Voraussetzungen erfüllen, erhalten Sie den Härtefallzuschlag nur einmal. **Egal wieviele Härtegründe auf Sie zutreffen, es gibt immer nur 10 % mehr.**

Ein weiterer **10 % Zuschlag** gilt gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.2 Abs. 3, wenn Sie eine Wohnung des "**Sozialen Wohnungsbaus**" beziehen.¹⁰

Der 10 % Härtefallzuschlag kommt gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.5.1 ggf. zusätzlich zum 20 % Zuschlag für Wohnungslose und zum 10 % Zuschlag für Sozialwohnungen zur Anwendung. Diese **Zuschläge** auf die Bruttokaltmiete können ggf. **addiert** werden.

Bei barrierefreien, einer individuellen **Behinderung** entsprechend genutzten Wohnungen, insbesondere für **RollstuhlbenunderInnen**, muss die Behörde die Angemessenheit des Mietpreises gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.5.3 stets **individuell** und unabhängig von den Richtwerten der obigen Tabelle prüfen. Dabei sind die Dringlichkeit der Anmietung, der Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, schulpflichtige Kinder usw. zu berücksichtigen. Dies gilt auch für **chronisch Kranke** (zum Beispiel AIDS-Kranke) mit **erhöhtem Raumbedarf**, dem in der Regel durch Anwendung des Richtwertes für eine um eine Person größere Bedarfsgemeinschaft Rechnung getragen wird. Der Bedarf für eine rollstuhlgerechte Wohnung wird nur anerkannt, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur vorübergehend auch innerhalb der Wohnung benötigt wird.¹¹

Wenn für die Wohnung ein **Energieausweis** bestätigt, dass der Endenergiewert der Wohnung unter 100 Kwh/m² pro Jahr beträgt, kann als "**Klimabonus**" eine etwas höhere Bruttokaltmiete anerkannt werden.

⁷ AV Wohnen Nr. 5.2.2 Abs. 2.

⁸ Siehe „Berliner Sozialrecht“ www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/ > SGB II > Kapitel 3 > Leistungen für feste Brennstoffe.

⁹ AV Wohnen Nr. 3.4 Abs. 1

¹⁰ Gemäß AV Wohnen Nr. 3.6. können Mieter im Sozialen Wohnungsbau darüber hinaus einen "*Mietzuschuss nach den Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau*" in Höhe des nach AV Wohnen nicht übernommenen Teils der Bruttowarmmiete bei der Investitionsbank Berlin beantragen: www.mietzuschuss.berlin.de. Beratung gibt es bei der ZGS-Consult www.zgs-consult.de/wohnen/

¹¹ AV Wohnen Nr. 3.5.2 Abs. 3.

Allerdings reduziert sich dann die Obergrenze für die Heizkosten um den berücksichtigten Klimabonus.¹²

Einen **Wohnungslosenzuschlag von mehr als 20 %** können wohnungslose Familien mit **mehr als 5 Personen** mit Zustimmung der Sozialen Wohnhilfe beanspruchen, wenn sie eine schriftliche **Dokumentation ihrer intensiven vergeblichen Wohnungssuche über mindestens 6 Monate** vorlegen. Gefordert sind mindestens zwei dokumentierte Bemühungen pro Woche, zB Einladungen von Vermietern, Bestätigung über Wohnungsbewerbungen, bei öffentlichen Besichtigungen Angabe von Adresse, Ansprechpartner, Datum und Uhrzeit, bei telefonischer Kontaktaufnahme Angabe von Wohnungsunternehmen, Datum, Uhrzeit und Ansprechpartner, Beantragung eines WBS mit Dringlichkeit. Denkbar sind auch dokumentierte Bewerbungen auf passende Angebote über das Vermieter-Kontaktformular auf www.immobilienscout24.de.¹³

In der Miete enthaltene Kosten der **Warmwasserzubereitung** über die Zentralheizung sind in den Heizkostenbeträgen nach der obigen Tabelle bereits enthalten. Haben Sie in Ihrer Wohnung eine "dezentrale Warmwasserzubereitung", z. B. einen elektrischen Durchlauferhitzer, werden daher die maximal anerkannten **Heizkosten** um den in der obigen Tabelle genannten Betrag **verringert**. Sie erhalten stattdessen von der Sozialbehörde wegen der höheren **Stromrechnung, die Sie selbst aus Ihrem Regelsatz** für das Warmwasser bezahlen müssen, für die dezentrale Warmwasserzubereitung zusätzlich zu den Regelsätzen einen **Warmwasserzuschlag** als prozentualen "Mehrbedarfszuschlag" ausgezahlt, § 30 Abs. 7 SGB XII, § 21 Abs. 7 SGB II. Die Tabelle ist auf dem Stand 1.1.2020.¹⁴

Leistungsberechtigte	Regelsatz	%	Warmwasserzuschlag
Alleinstehende	432 €	2,3 %	9,94€
Zwei erwachsene Partner jeweils	389 €	2,3 %	8,95€
Haushaltsangehörige 18 - 25 Jahre	345 €	2,3 %	7,94 €
Jugendliche 14-17 Jahre	328 €	1,4 %	4,59 €
Kinder 6-13 Jahre	308 €	1,2 %	3,70 €
Kinder 0-5 Jahre	250 €	0,8 %	2,00 €

¹² Der Klimabonus beträgt bis zu 0,63 Euro/m², er berechnet sich anhand der für die Personenzahl als angemessen geltenden Wohnfläche, vgl. Tabelle in der AV Wohnen Nr. 3.2.3.

¹³ AV Wohnen Nr. 3.4.2 iVm Nr. 7.1. Die Berechnung der Obergrenze erfolgt gemäß Rundschreiben Soz Nr. 10/2019 www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/rundschreiben/2019_10-868205.php

¹⁴ Beträge vgl. Anlage zum Rdschr. Soz Nr. 12/2016 in der Fassung v. 06.11.2019, www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/rundschreiben/2016_12_anlage-572049.php

