

Welche Miethöhe ist "angemessen"?

Die sozialrechtlichen Mietobergrenzen für die Anmietung einer Wohnung durch Geflüchtete nach der AV Wohnen Berlin ¹

Text: Flüchtlingsrat Berlin
www.fluechtlingsrat-berlin.de
Stand: Januar 2018

Empfänger 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 Sozialbehörde maximal übernommenen Miete sowie die Übernahme von Kauttionen und Genossenschaftsanteilen.²

Die Mietobergrenzen für die Bruttokaltmiete wurden zum 01.01.2018 im Schnitt um 10 % erhöht. Hingegen wurden zum 1.1.2018 die Obergrenzen für die Heizkosten im Schnitt um 10 % gekürzt.³ Die folgende Tabelle enthält die maximalen **Bruttokaltmieten** und die maximalen **Heizkosten** Stand **1.1.2018**.⁴

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Maximale Bruttokaltmiete	Heizung mit Heizöl	Heizung mit Erdgas	Heizung mit Fernwärme	Kürzung bei dezentraler Warmwasserversorgung
1 Person	404,00 484,80	54,00	67,50	81,00	6,00
1 Person mit Kind	491,40 589,68	70,20	87,75	105,30	8,00
2 Personen	472,20 566,64	64,80	81,00	97,20	7,00
3 Personen	604,80 725,76	86,40	108,00	129,60	10,00
4 Personen	680,40 816,48	97,20	121,50	145,80	11,00
5 Personen	795,60 954,72	110,16	137,70	165,24	12,00
jede weitere Person	93,60 112,32	12,96	16,20	19,44	1,00

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

Die in der Tabelle angegebenen Obergrenzen für die **Heizkosten** gelten bei einer **Gebäudegröße ab 1000 m²** Gesamtnutzfläche des Gebäudes. Wohngebäude unter 1000 m² Gesamtfläche sind in Berlin die Ausnahme. Dort werden je nach Gesamtnutzfläche und Heizungsart bis zu etwa 20 % höhere Beträge bei den Heizkosten anerkannt.⁵

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

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



Europäische Union



² Eine Anpassung der Richtwerte der AV Wohnen "an die allgemeine Entwicklung des Wohnungsmarktes" wurde im Berliner Koalitionsvertrag vom November 2016 angekündigt. Die Anpassung wäre aufgrund des bereits seit Mai 2017 geltenden neuen Berliner Mietspiegels mit im Schnitt um 10 % erhöhten Marktmieten an sich schon früher nötig gewesen.

³ Basis ist der bundesweite "Heizspiegel 2017", der jedoch auf den Heizkosten f 2016 beruht. Seitdem sind bis November 2017 die Gaspreise schon wieder um etwa 6 %, die Ölpreise um etwa 10 % gestiegen.

⁴ Gemäß Anlagen 1 und 2 zur AV Wohnen Berlin http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html.

⁵ Vgl. dazu im Detail die Anlagen 1 und 2 zur AV Wohnen sowie die Tabelle des EJF http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/Angemessenheitsgrenzen_AV-Wohnen-Berlin_Jan2017.pdf.

gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann." Der Zuschlag gilt für Deutsche und Ausländer, Asylsuchende, geduldete und anerkannte Geflüchtete gleichermaßen, wenn sie bisher z. B. in Wohnungslosenunterkünften, Hostels, Gemeinschaftsunterkünften oder Notunterkünften untergebracht waren. Als von Wohnungslosigkeit bedroht gelten z.B. auch von häuslicher Gewalt betroffene Frauen.⁶ Der 20 % Zuschlag gilt – ebenso wie die nachfolgend genannten 10 % Zuschläge – nur für die Bruttokaltmiete, nicht auch 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 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.⁷

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, d.h. diese **Zuschläge** auf die Bruttokaltmiete können **addiert** werden.

Bei barrierefreien, einer individuellen **Behinderung** entsprechend genutzten Wohnungen, insbesondere für **RollstuhlbenutzerInnen**, 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.⁸

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.

Leistungsberechtigte	Regelsatz	%	Warmwasserzuschlag
Alleinstehende	416€	2,3 %	9,57 €
Zwei erwachsene Partner jeweils	374 €	2,3 %	8,60 €
Haushaltsangehörige 18 - 25 Jahre	332 €	2,3 %	7,64 E
Jugendliche 14-17 Jahre	316 €	1,4 %	4,42 €
Kinder 6-13 Jahre	296 €	1,2 %	3,55 €
Kinder 0-5 Jahre	240 €	0,8 %	1,92 €

⁶ AV Wohnen Berlin http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html.

⁷ Gemäß AV Wohnen Berlin Nr. 3.6. kann im Sozialen Wohnungsbau darüber hinaus ein "*Mietzuschuss nach den Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau*" in Höhe des nach der AV Wohnen nicht übernommenen Teils der Bruttowarmmiete zgs consult GmbH, Brückenstraße 5,10179 Berlin beantragt werden: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietzuschuss/>.

⁸ AV Wohnen Berlin http://www.berlin.de/sen/soziales/berliner-sozialrecht/land/av/av_wohnen.html.