

Verordnung
zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung
nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch
(Wohnaufwendungsverordnung – WAV)

Vom 3. April 2012

Auf Grund des § 8 des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 15. Dezember 2010 (GVBl. S. 557), das durch Artikel IV des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVBl. S. 344) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt, in welcher Höhe im Land Berlin Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch sind. Die Regelungen erfolgen auf der Grundlage der §§ 22a bis 22c des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Zu den tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch für Mietwohnungen gehören die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung, die Heizkosten, die Warmwasserbereitungskosten, die nicht aufgrund dezentraler Warmwassererzeugung im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch entstehen, und sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen (Bruttowarmmiete). Ebenso gehören dazu auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind.

(2) Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbst bewohntes Wohneigentum gehören die mit dem selbst bewohnten Wohneigentum verbundenen Belastungen. Wenn der Erhalt des Wohneigentums durch den Wegfall der Anschlussförderung gefährdet ist und nach den jeweils geltenden Härteausgleichsvorschriften Zuwendungen gewährt werden, mindern diese die tatsächlichen Aufwendungen in entsprechender Höhe.

(3) Zu den Belastungen gehören insbesondere

- a) Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
- b) Steuern von Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- c) unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur im Sinne des § 22 Absatz 2 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (Erhaltungsaufwand), auch einmalig anfallende Bedarfe, die die Wohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen; nicht der Wertverbesserung dienen notwendige Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante,
- d) sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes,
- e) umlagefähige Betriebs- und Heizkosten sowie Warmwasserbereitungskosten, sofern die Erzeugung nicht dezentral im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt, wie bei Mietwohnungen; dazu gehören auch einmalig anfallende Nachzahlungen, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sowie
- f) im Einzelfall zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbare, auch anteilige Tilgungsleistungen, wenn der Leistungsbere-

tigte ansonsten gezwungen wäre, das selbst bewohnte Wohneigentum aufzugeben und die Finanzierung weitestgehend abgeschlossen ist.

§ 3

Datengrundlagen

(1) Die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche gemäß § 22b Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt auf der Grundlage der anerkannten Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau und ergänzend der Wohnungsbauförderungsbestimmungen.

(2) Die Bestimmung der angemessenen Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft gemäß § 22b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt gemäß § 22c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch auf der Grundlage des jeweils gültigen Berliner Mietspiegels als qualifiziertem Mietspiegel gemäß § 558d BGB und der jeweils mit dem Berliner Mietspiegel veröffentlichten Betriebskostenübersicht.

(3) Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die Heizung gemäß § 22b Absatz 1 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch erfolgt auf der Grundlage des von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten bundesweiten Heizspiegels in der jeweils geltenden Fassung. Zur Ermittlung der Erhöhung der Richtwerte für Wohnungen mit nicht dezentraler Warmwassererzeugung im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch werden ebenfalls die Werte des bundesweiten Heizspiegels zu Grunde gelegt.

(4) Die als angemessen anerkannte Wohnfläche und die Höhe der als angemessen anerkannten Aufwendungen für die Unterkunft sind der Tabelle A der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Die Höhe der als angemessen anerkannten Heizkosten sind der Tabelle B der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu entnehmen.

§ 4

Gesamtangemessenheitsgrenze

Auf der Grundlage des Konzepts zu dieser Verordnung wird gemäß § 22b Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch eine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet. Die Richtwerte für angemessene monatliche Bruttowarmmieten und für angemessene monatliche Aufwendungen bei selbst bewohntem Wohneigentum sind der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung zu entnehmen. Wird der Wohnraum mit anderen als in der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung genannten Heizenergieträgern beheizt, sind die nach Bedarfsgemeinschaftsgröße und Gebäudefläche höchsten maßgeblichen Richtwerte zu Grunde zu legen. Erfolgt die Warmwassererzeugung nicht dezentral im Sinne des § 21 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, ist der Richtwert nach der Tabelle A der Anlage 2 zu dieser Verordnung um den entsprechenden Zuschlag nach der Tabelle B der Anlage 2 zu dieser Verordnung zu erhöhen.

§ 5

Quadratmeterhöchstmiete

(1) Ergänzend zur Gesamtangemessenheitsgrenze gilt eine Quadratmeterhöchstmiete im Sinne des § 22b Absatz 1 Satz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch.

(2) Wird der maßgebliche monatliche Quadratmeterpreis gemäß Spalte 3 der Tabelle A der Anlage 1 zu dieser Verordnung um mehr als 50 vom Hundert überschritten, gelten die tatsächlichen Aufwendungen auch dann nicht als angemessen, wenn der Richtwert für angemessene Aufwendungen nach § 4 nicht überschritten wird.

§ 6

Besondere Bedarfe für Unterkunft und Heizung zur Bestimmung der individuellen Angemessenheit

(1) Sofern die tatsächlichen Aufwendungen der Leistungsberechtigten den Richtwert gemäß § 4 überschreiten, gelten wegen besonderer Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22b Absatz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch zur individuellen Bestimmung der Angemessenheit abweichend von den Richtwerten nach § 4 die in den Absätzen 2 bis 9 getroffenen Sonderregelungen.

(2) In besonders begründeten Einzelfällen können die Richtwerte nach § 4 aus sozialen Gründen und in Härtefällen um bis zu Zehn vom Hundert überschritten werden, insbesondere bei

- a) Alleinerziehenden,
- b) Längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre),
- c) wesentlichen sozialen Bezügen (z. B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten),
- d) über 60-jährigen Hilfeempfängenden,
- e) Schwangeren,
- f) Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben.

(3) Eine Überschreitung der Richtwerte nach § 4 ist auch zulässig bei Personen mit einem individuell höheren Heizkostenbedarf (zum Beispiel aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen), wenn die Richtwertüberschreitung allein darauf zurückzuführen ist.

(4) Bei ambulanten Wohnformen (zum Beispiel betreutes Einzelwohnen, betreute Wohngemeinschaften, therapeutische Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften zur Sicherstellung gemeinsamer ambulanter Pflege – auch für Demenzerkrankte –) gilt Absatz 2 entsprechend.

(5) Bei zweckentsprechend genutzten behindertengerechten Wohnungen (barrierefreie und der individuellen Behinderung entsprechende Wohnungen), insbesondere solche für Rollstuhlbenutzer oder Rollstuhlbenutzerinnen, ist die Angemessenheit stets individuell und unabhängig von den Richtwerten nach § 4 zu bestimmen. Dabei sind Dringlichkeit der Anmietung, das aktuelle Angebot auf dem Wohnungsmarkt, die Verkehrsanbindung, die örtliche Einschränkung von schulpflichtigen Kindern oder vergleichbare Tatbestände angemessen zu berücksichtigen. Der Anspruch auf eine rollstuhlgerechte Wohnung ist anzuerkennen, wenn der Rollstuhl aktuell oder in absehbarer Zeit nicht nur vorübergehend auch innerhalb der Wohnung benötigt wird.

(6) Absatz 5 gilt entsprechend für chronisch Kranke (zum Beispiel AIDS-Kranke) mit der Maßgabe, dass sich die Beurteilung der Angemessenheit an der Entscheidung des Wohnungsamtes hinsichtlich des Wohnraummehrbedarfes orientiert. Dem erhöhten Raumbedarf wird in der Regel durch Berücksichtigung des Richtwertes für eine

um eine Person vergrößerte Bedarfsgemeinschaft Rechnung getragen.

(7) Die bei der Unterbringung von Wohnungslosen anfallenden tatsächlichen Aufwendungen (Tagessätze) gelten unabhängig von den Richtwerten gemäß § 4 vorübergehend solange als angemessen, wie eine Anmietung von regulärem Wohnraum unter Beteiligung der für die Gewährung von Leistungen gemäß § 67 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zuständigen Leistungsstellen nicht realisiert werden kann.

(8) Die tatsächlichen Aufwendungen bei der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, auch im Rahmen der Anmietung von Wohnungen, die aus dem geschützten Marktsegment vermittelt werden, die die Richtwerte nach § 4 um bis zu Zehn vom Hundert überschreiten, gelten in der Regel als angemessen, wenn nur so eine Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann. Von häuslicher Gewalt betroffene Frauen gelten als von Wohnungslosigkeit bedroht.

(9) Sofern sich Kinder des Leistungsempfängers regelmäßig bei dem getrennt lebenden anderen Elternteil aufhalten, ist der zur Wahrnehmung des Umgangsrechts des Leistungsempfängers notwendige zusätzliche Raumbedarf in der Regel durch Berücksichtigung des Richtwerts nach § 4 mit der entsprechenden Bedarfsgemeinschaftsgröße zuzuerkennen.

§ 7

Überprüfung nach Neufestsetzung

(1) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Unterkunft auf der Grundlage der im Konzept zu dieser Verordnung festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des neuen Berliner Mietspiegels. Die Höhe der Richtwerte gemäß § 4 wird durch Verordnung fortgeschrieben.

(2) Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte für die Heizung auf der Grundlage der im Konzept zu dieser Verordnung festgelegten Bestimmungsgrundsätze jeweils nach Bekanntgabe des bundesweiten Heizspiegels gemäß § 3 Absatz 3 jährlich, in dem Jahr der Bekanntgabe eines neuen Berliner Mietspiegels zeitgleich zur Überprüfung der Werte für die Unterkunft. Die Höhe der Richtwerte gemäß § 4 wird durch Verordnung fortgeschrieben.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft.

Berlin, den 3. April 2012

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t
Regierender Bürgermeister

Mario C z a j a
Senator für Gesundheit und
Soziales

Anlage 1 (zu § 3 Absatz 4)

Tabelle A (zu § 3 Absatz 4 Satz 1 und § 5 Absatz 2)

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2011 (gewichteter Mittelwert aus einfacher Wohnlage nach BG-Größe)	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Mietspiegel-Anhang 2011	Richtwertbestandteil bruttokalt	Richtwertbestandteil bruttokalt
	in m ²	in €/m ²	in €/m ²	Summe aus Spalte 3 und 4 in €/m ²	Produkt aus Spalte 2 und 5 monatlich in €
1 Person	50	4,91	1,44	6,35	317,50
2 Personen	60	4,91	1,44	6,35	381,00
3 Personen	75	4,86	1,44	6,30	472,50
4 Personen	85	4,86	1,44	6,30	535,50
5 Personen	97	4,93	1,44	6,37	617,89
jede weitere Person	+12	4,93	1,44	6,37	76,44

Tabelle B (zu § 3 Absatz 4 Satz 2)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Energie-träger	Gebäude-fläche	Preis pro m ² /Jahr	Preis pro m ² /Monat	Grenzwert 1-Pers-BG	Grenzwert 2-Pers-BG	Grenzwert 3-Pers-BG	Grenzwert 4-Pers-BG	Grenzwert 5-Pers-BG	Grenzwert Zusätzl. Person
	in m ²	in €	Spalte 3 geteilt durch 12 in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €
Heizöl	100–250	19,20	1,60	80,00	96,00	120,00	136,00	155,20	19,20
	251–500	18,20	1,52	76,00	91,20	114,00	129,20	147,44	18,24
	501–1000	17,30	1,44	72,00	86,40	108,00	122,40	139,68	17,28
	> 1000	16,70	1,39	69,50	83,40	104,25	118,15	134,83	16,68
Erdgas	100–250	17,00	1,42	71,00	85,20	106,50	120,70	137,74	17,04
	251–500	16,10	1,34	67,00	80,40	100,50	113,90	129,98	16,08
	501–1000	15,40	1,28	64,00	76,80	96,00	108,80	124,16	15,36
	> 1000	14,90	1,24	62,00	74,40	93,00	105,40	120,28	14,88
Fern-wärme	100–250	21,60	1,80	90,00	108,00	135,00	153,00	174,60	21,60
	251–500	20,50	1,71	85,50	102,60	128,25	145,35	165,87	20,52
	501–1000	19,40	1,62	81,00	97,20	121,50	137,70	157,14	19,44
	> 1000	18,70	1,56	78,00	93,60	117,00	132,60	151,32	18,72

Anlage 2 (zu § 4)
Tabelle A (zu § 4 Satz 2 bis 4)

		Heizöl	Erdgas	Fernwärme
Größe der BG nach Anzahl der Personen	Gebäude- fläche in m²	Richtwert Bruttowarm mtl. in €	Richtwert Bruttowarm mtl. in €	Richtwert Bruttowarm mtl. in €
1	100–250	398,-	389,-	408,-
	251–500	394,-	385,-	403,-
	501–1000	390,-	382,-	399,-
	> 1000	387,-	380,-	396,-
2	100–250	477,-	467,-	489,-
	251–500	473,-	462,-	484,-
	501–1000	468,-	458,-	479,-
	> 1000	465,-	456,-	475,-
3	100–250	593,-	579,-	608,-
	251–500	587,-	573,-	601,-
	501–1000	581,-	569,-	594,-
	> 1000	577,-	566,-	590,-
4	100–250	672,-	657,-	689,-
	251–500	665,-	650,-	681,-
	501–1000	658,-	645,-	674,-
	> 1000	654,-	641,-	669,-
5	100–250	774,-	756,-	793,-
	251–500	766,-	748,-	784,-
	501–1000	758,-	743,-	776,-
	> 1000	753,-	739,-	770,-
für jede weitere Person	100–250	96,-	94,-	99,-
	251–500	95,-	93,-	97,-
	501–1000	94,-	92,-	96,-
	> 1000	94,-	92,-	96,-

Tabelle B (zu § 4 Satz 4)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Zuschlag zum Richtwert für zentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat
1 Person	9,-
2 Personen	11,-
3 Personen	13,-
4 Personen	15,-
5 Personen	17,-
Für jede weitere Person	2,-

Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (Begründung gemäß § 22b Absatz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch)

Im Land Berlin werden die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen schlüssigen Konzepts ermittelt. Das Konzept folgt der Produkttheorie, nach der die Gesamtangemessenheitsgrenzen aus dem Produkt folgender Parameter gebildet werden.

1. Die der Gesamtangemessenheitsgrenze zu Grunde liegenden Parameter**1.1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche**
(§ 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II)

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche wird auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abgestellt (siehe hierzu BSG-Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R –). Die Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (s. u. Berechnungstabelle unter 2.1. – Spalte 2) bilden grundsätzlich die zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG (unveröffentlichten) Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.12.2004, die (vgl. Hinweis 8) an die zuvor ergangenen Bekanntmachungen – hier Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 20.10.1995 (Amtsblatt für Berlin 1995, 4462) – anknüpfen (BSG a.a.O.). Darin ist für Einpersonenhaushalte eine Wohnfläche von 50 m² und für Zweipersonenhaushalte eine Wohnfläche von 60 m² vorgesehen.

Da in den oben genannten Arbeitshinweisen keine m²-Werte für Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen genannt sind, kann insoweit nur auf die allgemeine Regelung des Hinweises Nummer 8 zurückgegriffen werden, wonach eine Wohnung als angemessen anzusehen ist, wenn auf jeden Haushaltsangehörigen ein Wohnraum entfällt.

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche je Bedarfsgemeinschaft wird auf die zuletzt gültigen Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin – Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990 – vom 16. Juli 1990 (Amtsblatt für Berlin S. 1379) in der Fassung der Verwaltungsvorschriften zur Änderung der Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin vom 13. Dezember 1992 (Amtsblatt für Berlin 1993 S. 98) zurückgegriffen, und zwar dort auf die Anlage I Abschnitt II Nummer 1 Buchstabe a.

Danach werden Bauvorhaben gefördert, bei denen für Dreizimmerwohnungen eine Wohnungsgröße von 75 m², bei Vierzimmerwohnungen von 85 m² und für jeden weiteren Raum von zusätzlich 12 m² nicht überschritten wird. Dies wird entsprechend der Relation des Hinweises Nummer 8 der Arbeitshinweise zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG „ein Zimmer pro Haushaltsangehöriger“ auf die Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft übertragen.

1.2. Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt –
(§ 22b Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II)**1.2.1. Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes**

Nach den Maßstäben der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind ausreichend große Räume – nicht bloße Orts- oder Stadtteile – der Wohnbebauung zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Aufgrund der entwickelten Infrastruktur und der verkehrstechnischen Anbindung aller Wohnorte in Berlin wird als räumlicher Vergleichsmaßstab das Berliner Stadtgebiet zu Grunde gelegt (BSG a.a.O.), für das auch der qualifizierte Berliner Mietspiegel erstellt ist (s.u. 1.2.2.).

1.2.2. Bestimmung des zu berücksichtigenden Quadratmeterpreises – nettokalt –

Grundlage für die Bestimmung des Mietpreises nettokalt pro m² ist der Berliner Mietspiegel in der jeweils aktuellen Fassung. Dabei

handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Der mit dem Konzept des kommunalen Trägers festzustellende Wohnungsstandard, der sich regelmäßig im Mietpreis niederschlägt, soll gemäß § 22a Absatz 3 SGB II die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Zurückgegriffen wird deshalb auf alle Wohnungen der einfachen Wohnlage. Lediglich Wohnungen mit Minderausstattung gemäß den Spalten 1 und 3 der Berliner Mietspiegeltabelle sowie Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung mit Innen-WC, deren Werte die Mietspiegeltabelle nicht enthält, werden hierbei nicht einbezogen, da die Leistungsempfangenden auf diese Wohnungen nicht verwiesen werden können.

Zu Grunde gelegt wird der Mittelwert und nicht der obere oder untere Spannenwert, wobei zu berücksichtigen ist, dass den einzelnen Rasterfeldern des Mietspiegels keine gleichmäßige Verteilung des Wohnungsbestands zu Grunde liegt und daraus abgeleitete arithmetische Mittelwerte nicht die Gewähr dafür bieten, dass das einfache Mietsegment realistisch abgebildet wird.

Deswegen wird der m²-Preis zu Grunde gelegt, der sich als anhand des Wohnungsbestands gewichteter Mittelwert, nach Wohnungsgrößen differenziert, aus der einfachen Lage des Berliner Mietspiegels ergibt (Summe aus den einzelnen Produkten des jeweiligen Mittelwertes und Anzahl der Wohnungen der Rasterfelder der einfachen Lage ohne Spalte 1 und 3 geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen der einfachen Lage ohne Spalte 1 und 3 gemäß Grundlagendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für die Nettokaltmiete pro m² ist der Berechnungstabelle unter 2.1. – Spalte 3 zu entnehmen.

Die Vorgehensweise, den Berliner Mietspiegel zur Angemessenheitsbestimmung heranzuziehen, stellt sicher, dass Wohnungen, die in Folge durchgeführter (energetischer) Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig höhere Nettokaltmieten ausweisen, in die Bestimmung des angemessenen Mietpreises einfließen und somit für Bezieher/innen von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und XII nicht verschlossen bleiben.

Durch den Rückgriff auf den qualifizierten Mietspiegel und durch die erfolgte Gewichtung kann im Einklang mit der Rechtsprechung des BSG davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt gibt (BSG vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 R –). Damit berücksichtigt das Berliner Konzept, wie nach § 22a Absatz 3 SGB II gefordert, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards und der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.

1.2.3. zu berücksichtigende Betriebskosten

Da der Berliner Mietspiegel Nettokaltmieten ausweist, ist für die Bemessung des Richtwertes im nächsten Schritt zunächst die angemessene Höhe der kalten Betriebskosten pro m² zu ermitteln.

Grundlage hierfür bildet die jeweils mit dem Berliner Mietspiegel veröffentlichte Betriebskostenübersicht. Um die konkreten Berliner Verhältnisse abzubilden, werden die im Mietspiegelanhang veröffentlichten Durchschnittswerte der in Berlin im Erhebungszeitraum tatsächlich abgerechneten Betriebskosten zu Grunde gelegt.

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für kalte Betriebskosten pro m² ist der Berechnungstabelle unter 2.1. – Spalte 4 zu entnehmen.

1.3. Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttowarm –
(§ 22b Absatz 1 Satz 2 und 3 SGB II)**1.3.1. Bestimmung der angemessenen Heizkosten**
(§ 22b Absatz 1 Satz 2 SGB II)

Schließlich ist in einem letzten Schritt für die Bemessung des Richtwerts die Höhe Heizkosten pro m² zu ermitteln.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Angemessenheit der Heizkosten solange zu bejahen, wie diese unter dem Grenzwert

eines bundesweiten oder kommunalen Heizspiegels liegen, ab dem unangemessenes Heizen indiziert ist. Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung werden die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Kommunalen Heizspiegel“ bzw. – soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen – der „Bundesweite Heizspiegel“ herangezogen.

Da ein dem bundesweiten Heizspiegel vergleichbarer „Kommunaler Heizspiegel“ für Berlin fehlt, wird im Einklang mit den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung der von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellte bundesweite Heizspiegel als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten herangezogen.

Da diese Grundsätze auch bei der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze gelten müssen, werden für den jeweils in den Richtwert als Bruttowarmmiete einfließenden Grenzwert die Werte aus der Spalte „zu hoch“ des bundesweiten Heizspiegels zu Grunde gelegt. Der jeweilige Grenzwert ist der Tabelle unter 2.2. zu entnehmen.

Für Wohnraum, der nicht mit den vom Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, liegen vergleichbare repräsentative Erhebungen nicht vor. Es ist sachgerecht, in diesen Fällen die Angemessenheit auf der Grundlage der teuersten sich aus dem Heizspiegel ergebenden Heizenergieart zu bestimmen. Damit stellt dieser Wert die absolute Obergrenze für angemessene Heizkosten dar, der in die Gesamtangemessenheitsgrenze einfließt.

1.3.2. Zu berücksichtigende Warmwasserbereitungskosten

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht mehr vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für

Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der in der Tabelle in Ziffer 2.3. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Richtwert für eine Bruttowarmmiete um den Wert zu erhöhen, der sich aus dem Produkt des im bundesweiten Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Betrages und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt. Dies ist erforderlich, weil die auf Grundlage der Werte aus der Tabelle des bundesweiten Heizspiegels ermittelten Grenzwerte sich nur auf die Raumwärme beziehen.

Der entsprechende Wert aus dem bundesweiten Heizspiegel 2011 beträgt 2,10 € pro qm und Jahr, was 0,175 € pro qm und Monat entspricht.

Die entsprechenden Zuschläge zum jeweiligen Richtwert aus Tabelle 2.3. sind Tabelle 2.4. zu entnehmen.

2. Richtwerte als Gesamtangemessenheitsgrenze

(§ 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II)

Die nachfolgenden Richtwerte zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit von Bruttowarmmieten werden auf der Grundlage der Ziffer 1 dieses Konzepts aus dem Produkt von abstrakt angemessener Wohnungsgröße und dem jeweiligen angemessenen m²-Preis für eine Bruttowarmmiete auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2011 ermittelt. Nach Maßgabe des § 7 der Verordnung erfolgte Fortschreibungen werden im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht. Die Angemessenheitsprüfung bezieht sich allein auf das Ergebnis des Produkts (Richtwert), nicht jedoch auf die einzelnen Faktoren des Produkts (sog. Produkttheorie).

2.1. Richtwertbestandteile bruttokalt (§ 22b Absatz 1 Satz 1 SGB II)

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2011 (gewichteter Mittelwert aus einfacher Wohnlage nach BG-Größe)	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Mietspiegel-Anhang 2011	Richtwertbestandteil bruttokalt	Richtwertbestandteil bruttokalt
	in m ²	in €/m ²	in €/m ²	Summe aus Spalte 3 und 4 in €/m ²	Produkt aus Spalte 2 und 5 monatlich in €
1 Person	50	4,91	1,44	6,35	317,50
2 Personen	60	4,91	1,44	6,35	381,00
3 Personen	75	4,86	1,44	6,30	472,50
4 Personen	85	4,86	1,44	6,30	535,50
5 Personen	97	4,93	1,44	6,37	617,89
jede weitere Person	+ 12	4,93	1,44	6,37	76,44

2.2. Grenzwerttabelle zu Ziffer 1.3.1. – angemessene Heizkosten – pro Bedarfsgemeinschaftsgröße nach „Bundesweitem Heizspiegel“ 2011
(§ 22b Absatz 1 Satz 2 SGB II)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Energie- träger	Gebäude- fläche	Preis pro m ² /Jahr	Preis pro m ² /Monat	Grenzwert 1-Pers-BG	Grenzwert 2-Pers-BG	Grenzwert 3-Pers-BG	Grenzwert 4-Pers-BG	Grenzwert 5-Pers-BG	Grenzwert Zusätzl. Person
	in m ²	in €	Spalte 3 geteilt durch 12 in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €	Produkt Spalte 4 und Tab. 2.1. Spalte 2 mtl. in €
Heizöl	100–250	19,20	1,60	80,00	96,00	120,00	136,00	155,20	19,20
	251–500	18,20	1,52	76,00	91,20	114,00	129,20	147,44	18,24
	501–1000	17,30	1,44	72,00	86,40	108,00	122,40	139,68	17,28
	> 1000	16,70	1,39	69,50	83,40	104,25	118,15	134,83	16,68
Erdgas	100–250	17,00	1,42	71,00	85,20	106,50	120,70	137,74	17,04
	251–500	16,10	1,34	67,00	80,40	100,50	113,90	129,98	16,08
	501–1000	15,40	1,28	64,00	76,80	96,00	108,80	124,16	15,36
	> 1000	14,90	1,24	62,00	74,40	93,00	105,40	120,28	14,88
Fern- wärme	100–250	21,60	1,80	90,00	108,00	135,00	153,00	174,60	21,60
	251–500	20,50	1,71	85,50	102,60	128,25	145,35	165,87	20,52
	501–1000	19,40	1,62	81,00	97,20	121,50	137,70	157,14	19,44
	> 1000	18,70	1,56	78,00	93,60	117,00	132,60	151,32	18,72

2.3. Richtwerttabelle Gesamtangemessenheitsgrenze (§ 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II)

Die sich aus den Differenzierungen des bundesweiten Heizspiegels ergebenden differenzierten Richtwerte im Sinne einer Gesamtangemessenheitsgrenze sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Heizöl		Erdgas		Fernwärme	
Größe der BG nach Anzahl der Personen	Bruttokalt gemäß Tabelle unter 2.1. Spalte 6	Gebäudefläche	Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm	Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm	Grenzwert Heizkosten	Richtwert Bruttowarm
	mtl. in €	in m²	mtl. in €	Summe aus Spalte 2 und 4 mtl. in € (aufgerundet)	mtl. in €	Summe aus Spalte 2 und 6 mtl. in € (aufgerundet)	mtl. in €	Summe aus Spalte 2 und 8 mtl. in € (aufgerundet)
1	317,50	100–250	80,00	398,-	71,00	389,-	90,00	408,-
		251–500	76,00	394,-	67,00	385,-	85,50	403,-
		501–1000	72,00	390,-	64,00	382,-	81,00	399,-
		> 1000	69,50	387,-	62,00	380,-	78,00	396,-
2	381,00	100–250	96,00	477,-	85,20	467,-	108,00	489,-
		251–500	91,20	473,-	80,40	462,-	102,60	484,-
		501–1000	86,40	468,-	76,80	458,-	97,20	479,-
		> 1000	83,40	465,-	74,40	456,-	93,60	475,-
3	472,50	100–250	120,00	593,-	106,50	579,-	135,00	608,-
		251–500	114,00	587,-	100,50	573,-	128,25	601,-
		501–1000	108,00	581,-	96,00	569,-	121,50	594,-
		> 1000	104,25	577,-	93,00	566,-	117,00	590,-
4	535,50	100–250	136,00	672,-	120,70	657,-	153,00	689,-
		251–500	129,20	665,-	113,90	650,-	145,35	681,-
		501–1000	122,40	658,-	108,80	645,-	137,70	674,-
		> 1000	118,15	654,-	105,40	641,-	132,60	669,-
5	617,89	100–250	155,20	774,-	137,74	756,-	174,60	793,-
		251–500	147,44	766,-	129,98	748,-	165,87	784,-
		501–1000	139,68	758,-	124,16	743,-	157,14	776,-
		> 1000	134,83	753,-	120,28	739,-	151,32	770,-
für jede weitere Person	76,44	100–250	19,20	96,-	17,04	94,-	21,60	99,-
		251–500	18,24	95,-	16,08	93,-	20,52	97,-
		501–1000	17,28	94,-	15,36	92,-	19,44	96,-
		> 1000	16,68	94,-	14,88	92,-	18,72	96,-

2.4. Zuschläge zum Richtwert gemäß Ziffer 1.3.2. für Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung

Alle Richtwerte sind in Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung um das Produkt aus 0,175 € pro qm und der jeweils angemessenen Wohnungsgröße zu erhöhen.

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Zuschlag zum jeweiligen Richtwert gemäß Tabelle unter 2.3. für zentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat (kaufmännisch gerundet)
1 Person	9,-
2 Personen	11,-
3 Personen	13,-
4 Personen	15,-
5 Personen	17,-
Für jede weitere Person	2,-

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz,
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:

Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin, Telefon: 90 13 33 80, Telefax: 90 13 20 00
E-Mail: gabriele.blumel@senjust.berlin.de
Homepage: www.berlin.de/senjust

Verlag und Vertrieb:

Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Luxemburger Straße 449, 50939 Köln
Telefon: 0221/94 373-7000, 0263 1/801-2222 (Kundenservice)
Fax 02631/801-2223 (Kundenservice)
E-Mail: info@wolterskluwer.de
Internet: www.wkdis.de/www.wolterskluwer.de

Bezugspreis:

Vierteljährlich 17,40 € inkl. Versand und MwSt.
bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende.
Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.
Preis dieses Heftes 2,15 € zzgl. Versand
(Deutsche Bank München, Konto 222 02 75, BLZ 700 700 10)

Druck:

Druckhaus Tecklenborg, Siemensstraße 4, 48565 Steinfurt

Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Heddesdorfer Straße 31a • 56564 Neuwied

Postvertriebsstück • 03227 • Entgelt bezahlt • Deutsche Post AG