

DIE AV-WOHNEN

Zum 1.1.2018 ist eine Neufassung der "Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und §§ 35 und 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (AV-Wohnen)" der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Abteilung Soziales, in Kraft getreten.



Die AV-Wohnen mit den entsprechenden Tabellen ist zu finden im Internet unter:

https://www.berlin.de/sen/soziales/themen/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen-571939.php

Januar 2018

GRUNDSATZ BEI DER ANWENDUNG DER AV-WOHNEN

(vgl. Nummer 1 der AV-Wohnen)

- Sicherung des angemessenen Wohnraums,
Verbleib von leistungsberechtigten Personen in ihrem bisherigen Wohnraum,
Erhalt der sozialen Mischung in den Kiezen.
- Leistungsberechtigte Personen nach dem SGB XII sollen möglichst in ihrer Wohnung und ihrer angestammten Wohnumgebung verbleiben können.
- Für Arbeitsuchende ist die schnelle Integration in Arbeit vorrangiges Ziel. Alle Maßnahmen, die sich aus der AV-Wohnen für SGB II-Leistungsberechtigte ergeben, müssen an diesem Ziel ausgerichtet werden.
- Die AV-Wohnen findet auf leistungsberechtigte Personen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz entsprechende Anwendung.

ZUR HERLEITUNG DER RICHTWERTE

1. Die Angemessenheit der Bruttokaltmiete, vgl. Anlage 1 der AV-Wohnen, ergibt sich aus der Summe

- des Produktes von abstrakt angemessener Wohnungsgröße (je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft) und der Nettokaltmiete/m² nach dem Berliner Mietspiegel 2017 (gewichteter Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen) und
- des Produktes von abstrakt angemessener Wohnungsgröße und dem Durchschnittswert der kalten Betriebskosten/m² nach der Übersicht der durchschnittlichen kalten Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2017, die im Methodenbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017“, veröffentlicht wurde.

2. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg, ist eine Überschreitung des Richtwertes nach 1. um bis zu 10% zulässig, vgl. Nummer 3.2 Absatz 3 der AV-Wohnen.

3. Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Heiz- und Warmwasserbereitungskosten, vgl. Anlage 2 der AV-Wohnen, ergibt sich aus

- dem Produkt aus abstrakt angemessener Wohnungsgröße und dem Grenzwert der Heizkosten/m² - der unangemessenes Heizen indiziert - nach dem letzten bundesweiten Heizspiegel 2017 in Abhängigkeit von der Art des Energieträgers (Heizöl, Erdgas oder Fernwärme / Sonstiges) und der Größe der Gebäudefläche sowie ggf.
- eines Abschlags zum Grenzwert bei dezentraler Warmwasserversorgung.

Zur Fortschreibung der Angemessenheitswerte: Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung überprüft die Werte jeweils nach Bekanntgabe des neuen Berliner Mietspiegels und des bundesweiten Heizspiegels, vgl. Nummer 15 der AV-Wohnen. Aus verwaltungsökonomischen Gründen erfolgt pro Jahr maximal eine Anpassung.

Zur abstrakt angemessenen Wohnungsgröße

Grundlage für die Bestimmung ist die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau. Quellen hierfür sind nach wie vor die zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG unveröffentlichten Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.12.2004. Diese hatten für 1-Personenhaushalte eine Wohnfläche von höchstens 50m² und für 2-Personenhaushalte von höchstens 60m² vorgesehen.

Für Alleinerziehende mit einem Kind wird eine Sonderregelung getroffen, da hier ein größerer Wohnflächenbedarf als bei Paarhaushalten angenommen wird. In entsprechender Anwendung von § 2 Abs. Wohnraumgesetz Berlin wird hier eine angemessene Wohnfläche von 65m² zugrunde gelegt.

Da in den oben genannten Arbeitshinweisen keine m²-Werte für Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen genannt sind, wird im weiteren auf die Berliner Wohnungsbauförderbestimmungen 1990 vom 16. Juli 1990 (ABl. S. 1379) zurückgegriffen: Im Ergebnis werden für 3-Personenhaushalte 80 m², für 4-Personenhaushalte 90 m² und für jede weitere Person plus 12m² zugrunde gelegt.

Für nähere Erläuterungen hierzu wird auf die Anlage 1, Nummer 1 der AV-Wohnen, verwiesen.

DIE RICHTWERTE FÜR DIE ABSTRAKTE ANGEMESSENHEIT 2018

Tabelle 1: Im Folgenden die Richtwerte für die monatliche Bruttokaltmiete und die Grenzwerte der Heizkosten:

Größe der BG nach Anzahl der Personen	Richtwert Bruttokalt	Gebäudefläche in m ²	Heizöl		Erdgas		Fernwärme	
			Grenzwert Heizkosten mtl. in Euro	Zulässige Gesamt- aufwendungen mtl. in Euro	Grenzwert Heizkosten mtl. in Euro	Zulässige Gesamt- aufwendungen mtl. in Euro	Grenzwert Heizkosten mtl. in Euro	Zulässige Gesamt- aufwendungen mtl. in Euro
1	404,00	100 – 250	60,00	464,00	78,50	483,00	94,00	498,00
		251 – 500	57,00	461,00	74,00	478,00	88,50	493,00
		501 – 1.000	55,00	459,00	70,00	474,00	84,00	488,00
		über 1.000	54,00	458,00	67,50	472,00	81,00	485,00
2	472,20	100 – 250	72,00	544,00	94,20	566,00	112,80	585,00
		251 – 500	68,40	541,00	88,80	561,00	106,20	578,00
		501 – 1.000	66,00	538,00	84,00	556,00	100,80	573,00
		über 1.000	64,80	537,00	81,80	553,00	97,20	569,00
2 (Alleinerziehend mit einem Kind)	491,40	100 – 250	78,00	569,00	102,05	593,00	122,20	614,00
		251 – 500	74,10	566,00	96,20	588,00	115,05	606,00
		501 – 1.000	71,50	563,00	91,00	582,00	109,20	601,00
		über 1.000	70,20	562,00	87,75	579,00	105,30	597,00

3	604,80	100 – 250	96,00	642,00	125,60	730,00	150,40	755,00
		251 – 500	91,20	637,00	118,40	723,00	141,60	746,00
		501 – 1.000	88,00	633,00	112,00	717,00	134,40	739,00
		über 1.000	86,40	631,00	108,00	713,00	129,60	734,00
4	680,40	100 – 250	108,00	727,00	141,30	822,00	169,20	850,00
		251 – 500	102,60	722,00	133,20	814,00	159,30	840,00
		501 – 1.000	99,00	718,00	126,00	806,00	151,20	832,00
		über 1.000	97,20	715,00	121,50	802,00	145,80	826,00
5	795,60	100 – 250	122,40	840,00	160,14	956,00	191,76	987,00
		251 – 500	116,28	834,00	150,96	947,00	180,54	976,00
		501 – 1.000	112,20	829,00	142,80	938,00	171,36	967,00
		über 1.000	110,16	826,00	137,70	933,00	165,24	961,00
für jede weitere Person	93,60	100 – 250	14,40	104,00	18,84	112,00	22,56	116,00
		251 – 500	13,68	104,00	17,76	111,00	21,24	115,00
		501 – 1.000	13,20	103,00	16,80	110,00	20,16	114,00
		über 1.000	12,96	103,00	16,20	110,00	19,44	113,00

Anmerkung 1: Für Wohnraum, der mit anderen Heizenergieträgern beheizt wird, z.B. auch ofenbeheizter Wohnraum, gilt der Grenzwert, der auf der Grundlage der teuersten sich aus dem Heizspiegel ergebenden Heizenergieart, vgl. Nummer 5.2 Abs. 4 der AV-Wohnen i.V.m. Nummer 1 letzter Absatz der Anlage 2 der AV-Wohnen.

Anmerkung 2: Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus, 1. Förderweg, erhöht sich der Richtwert Bruttokalt um bis zu 10%, wodurch sich auch die zulässigen Gesamtaufwendungen erhöhen. (Zur Klarstellung: Der Grenzwert der Heizkosten erhöht sich nicht!) Vgl. Nummer 3.2 Abs. 3 der AV-Wohnen.

Tabelle 2:

Für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung erfolgen Abschläge des jeweiligen Grenzwertes der Heizkosten aus der vorhergehenden Tabelle (der entsprechende Wert aus dem bundesweiten Heizspiegel 2017 beträgt 1,45 Euro pro m² und Jahr, 0,1208 Euro pro m² und Monat) – vgl. Anlage 2 Nummer 2 der AV-Wohnen:

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abschlag zum Grenzwert in Euro pro Monat
1 Person	6,00
2 Personen	7,00
2 Personen (Alleinerziehend mit Kind)	8,00
3 Personen	10,00
4 Personen	11,00
5 Personen	12,00
Für jede weitere Person	1,00

Anmerkung: In diesen Fällen haben die Betroffenen einen Anspruch auf Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

BEI NEUANMIETUNG MÜSSEN sowohl der Richtwert für die Bruttokaltmiete als auch der Grenzwert für die Heizkosten eingehalten werden!!

Ausnahme, vgl. Nummer 3.4 der AV-Wohnen:

Bei Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen, auch im Rahmen der Anmietung von Wohnungen aus dem Geschützten Marktsegment, können die Richtwerte der Bruttokaltmiete um bis zu 20% überschritten werden, wenn die Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen beendet oder verhindert werden kann.

Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften gelten als Wohnungslose.

Von häuslicher Gewalt betroffene Frauen gelten als von Wohnungslosigkeit bedroht.

BESONDERE BEDARFE ZUR BESTIMMUNG DER INDIVIDUELLEN (KONKRETEN) ANGEMESSENHEIT

Die Richtwerte *Bruttokalt (!)* können in besonders begründeten Einzelfällen aus sozialen Gründen und in Härtefällen um 10% überschritten werden – Nummer 3.5.1 der AV-Wohnen, insbesondere bei

- Alleinerziehenden,
- längerer Wohndauer (mindestens 10 Jahre),
- wesentlichen sozialen Bezügen (z.B. Schulweg von Kindern; Betreuungseinrichtungen, Kitas, Schulen mit eigenständigem Profil und besonderer inhaltlicher Ausrichtung des Unterrichts, Pflege naher Angehöriger),
- über 60-jährigenleistungsberechtigten Personen,
- Schwangeren,
- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben,
- eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- Modernisierungszuschlägen,
- Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe beenden zu können.
- i.V.m. Nummer 3.5.2 Abs. 2 der AV-Wohnen auch für Personen in ambulanten Wohnformen (z. B. BEW, therapeutische WG, WG zur Sicherstellung gemeinsamer ambulanter Pflege – auch für Demenzkranke)

Sonderregelungen gelten auch für

- behindertengerechte Wohnungen – nach Nummer 3.5.2 Absatz 3 der AV-Wohnen stets eine individuelle Prüfung und unabhängig von den Richtwerten bruttokalt
- chronisch Kranke (z.B. AIDS-Kranke); i.d.R. Berücksichtigung des Richtwertes für eine um eine Person vergrößerte BG – Nummer 3.5.2 Absatz 4 der AV-Wohnen
- die Unterbringung von Wohnungslosen; angemessen sind die tatsächlichen Aufwendungen (Tagessätze) – Nummer 3.5.2 Absatz 5 der AV-Wohnen
- Leistungsempfänger, die regelmäßig ihr Umgangsrecht mit Kindern, die sich bei dem getrennt lebenden anderen Elternteil aufhalten, ausüben – Nummer 3.5.3 der AV-Wohnen

In der Regel sind hier die Richtwerte für die „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ zu berücksichtigen, auch für die Grenzwerte der Heizkosten.

Mietzuschuss für Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau, deren Bruttowarmmiete als unangemessen bewertet worden ist – Nummer 3.6 der AV-Wohnen

Es kann ein Mietzuschuss nach den Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietzuschuss im Sozialen Wohnungsbau (Mietzuschussvorschriften 2017 – ABl. Vom 17.11.2017, S. 5563) bei der zgs consult GmbH beantragt werden. Der Mietzuschuss wird grundsätzlich in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen wird, gewährt.

Höhere Heizkosten können im Einzelfall, z.B. aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen oder aus im Wohnobjekt liegenden Gründen, insbesondere bei Einfachfenstern oder ineffizienten Heizkörpern, angemessen sein – Nummer 5.2.1 der AV-Wohnen

ZUR PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER TATSÄCHLICHEN AUFWENDUNGEN BEI BESTEHENDEM WOHNRAUM IST DIE SUMME DER PRODUKTE ZU BETRACHTEN – GRUNDSATZ DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Übersteigen entweder die tatsächlichen Aufwendungen für die Bruttokaltmiete oder die Aufwendungen für die Heizung die Angemessenheitsgrenze, ist ein zusammenfassender Wirtschaftlichkeitsvergleich der Gesamtaufwendungen durchzuführen.

Übersteigen die tatsächlichen Gesamtaufwendungen nicht die Summe, die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennen wäre – hinzu kommt noch ein sogenannter Umzugsvermeidungszuschlag, siehe weiter unten, ist von einem Kostensenkungsverfahren abzusehen und die tatsächlichen Aufwendungen sind weiterhin als konkret individuell angemessen zu übernehmen.

Die Vergleichssumme ist also zu bilden aus dem entsprechenden Richtwert der Bruttokaltmiete,

- ggf. mit dem Zuschlag für den Sozialen Wohnungsbau und
- für die Härtefälle nach Nummer 3.5.1 der AV-Wohnen, siehe weiter oben sowie
- weiterhin eines sogenannten „**Umzugsvermeidungszuschlags**“ von 10% des Richtwertes für die angemessene Bruttokaltmiete, vgl. Nummer 6.1.1 Absatz 2 i.V.m. Anlage 3a der AV-Wohnen



und der Kosten für die Heizung und ggf. der zentralen Warmwasserzubereitung – Nummer 6.1 der AV-Wohnen.

Werden die Gesamtaufwendungen darüber hinaus überschritten, ist eine weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gemäß Nummer 6.1.2 der AV-Wohnen durchzuführen.

Hierzu wird geprüft, ob ein Wohnungswechsel in eine Wohnung mit angemessenen Aufwendungen insgesamt mit höheren Aufwendungen verbunden wäre.

- Hierbei wird der unangemessene Teil der Mietkosten für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges in der Regel von höchstens zwölf Monaten den durch einen Wohnungswechsel ausgelösten Kosten gegenübergestellt. Dabei sind auch die unvermeidbaren Mietkosten für zwei Wohnungen zu berücksichtigen.
- Übersteigen die durch den Umzug ausgelösten Kosten den Differenzbetrag, so soll die weiter oben genannte Frist zur Kostensenkung von sechs auf zwölf Monate verlängert werden.
- Aber: Wenn in 12 Monaten nicht mit dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen ist, ist für die Berechnung von einer Dauer von 36 Monaten auszugehen.
- Ist die Miete nach Prüfung des Einzelfalls als unangemessen bewertet worden, ergeht an den Hilfebedürftigen eine Aufforderung zur Kostensenkung innerhalb eines Zeitraums von sechs – bzw. im Ausnahmefall von zwölf Monaten. Nach diesem Zeitraum reduziert der Leistungsträger die Kosten auf das angemessene Maß. Eine Kostensenkung kann z.B. erfolgen durch Untervermietung oder auch Verhandlung mit dem Vermieter über eine Mietsenkung (der Grundmiete). Möglich ist auch, nach der Senkung auf das angemessene Maß durch den Leistungsträger, den Differenzbetrag selbst zu tragen.



 Achtung! Eine Aufforderung, kostensenkende Maßnahmen zu ergreifen, stellt keinen Verwaltungsakt dar, ist also nicht mit einem Rechtsbehelf – Widerspruch – anfechtbar. So auch das  BSG in seiner Entscheidung vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 ER. Rechtsmittel können also erst gegen eine in einem Leistungsbescheid ausgewiesene tatsächlich erfolgte Kostensenkung eingelegt werden.

WENN DIE WOHNUNGSKOSTEN INDIVIDUELL UNANGEMESSEN HOCH SIND - DAS KOSTENSENKUNGSVERFAHREN (Allg.)

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den angemessenen Umfang, sind sie so lange zu berücksichtigen, wie es unter Berücksichtigung des Einzelfalls nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate - § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II. Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre - § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.

1. Die Frist der sechs Monate beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, wenn nach Anhörung der Betroffenen die individuelle Unangemessenheit festgestellt wurde. Die Anhörung soll bereits im Zuge der Antragsbearbeitung erfolgen. In besonders begründeten Einzelfällen kann die Frist erweitert werden, wenn z.B. trotz intensiver nachgewiesener Suche der Leistungsempfänger angemessener Wohnraum nicht zur Verfügung steht oder angemietet werden kann (pro Woche mindestens zwei anererkennungsfähige Dokumentationen zur Wohnungssuche) – Nummer 7.1 Absatz 1 der AV-Wohnen.
2. Nach einer Leistungsunterbrechung von weniger als zwölf Monaten beginnt die Frist nicht erneut, außer,
 - a) die Höhe der angemessenen Kosten hat sich seit der vorherigen Aufforderung zur Kostensenkung verändert oder
 - b) der erneute Leistungsbezug war zu Beginn der Leistungsunterbrechung nicht vorhersehbar und der Betroffene hat während der Leistungsunterbrechung die Miete regelmäßig und vollständig gezahlt – Nummer 7.1 Absatz 2 der AV-Wohnen.
- In der Regel sollen Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten nicht verlangt werden - Nummer 7.1 Absatz 3 der AV-Wohnen, bei
 - a) Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht,
 - b) über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche, z.B. Rentenansprüche, eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen,
 - c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
 - d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern,
 sofern die Miete den Richtwert nicht so erheblich überschreitet, dass ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Betroffenen ungerechtfertigt wäre.

Zum Schluss einige wenige Zahlen für Berlin – Stand: Juni 2017

Quelle: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales

Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II: ca. 292.000

Davon erhalten Leistungen für Unterkunft und Heizung: ca. 273.000

Über den Richtwerten der AV-Wohnen 2017 lagen ca. 132.000

Mit den Änderungen 2018 werden die Mieten wieder angemessen für ca. 86.000 Bedarfsgemeinschaften.