

FAQ zur Änderung der AV-Wohnen

[Link zur Neufassung AV-Wohnen](#)

Ab wann wird die neue AV-Wohnen gelten?

- Die neue AV-Wohnen tritt zum 1. Januar 2018 in Kraft.

Was regelt die AV-Wohnen?

- Die AV-Wohnen bestimmt, welche Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) vom Jobcenter bzw. vom Sozialamt für Empfängerinnen und Empfänger von Hartz IV-Leistungen (Zweites Buch Sozialgesetzbuch <SGB II>) und Sozialhilfe (Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch <SGB XII>) übernommen werden. Hierzu sieht die AV-Wohnen Richtwerte für Bruttokaltmieten und Grenzwerte für Heizkosten vor.
- Außerdem beinhaltet die AV-Wohnen Vorschriften zu besonderen Lebenslagen bspw. bei Wohnungslosigkeit, bei Krankheit und Behinderung, für Alleinziehende, für den sozialen Wohnungsbau oder bei Vorliegen von Mietschulden.

Was sind die Zahlen für Berlin?

- In Berlin gibt es ca. 292.000 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II (Stand: Juni 2017). Davon erhalten ca. 273.000 Bedarfsgemeinschaften Leistungen für Unterkunft und Heizung. Davon lagen die Mieten von ca. 132.000 Bedarfsgemeinschaften über den aktuell geltenden Richtwerten der AV-Wohnen.

	2014	2015	2016	2017
Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II - insgesamt:*	306.461	299.868	293.926	292.162*
BG mit laufendem Kosten der Unterkunft (KdU)-Bedarf*	293.472	285.952	277.060	273.038*
Bestandsfälle BG über der Richtwertobergrenze*	71.644	Juni: 75.264 Dez: 121.371	128.351	131.928*
Entscheidungen ohne Kostensenkung(Härtefälle, Ausschlußstatbe-	28.900	23.371	25.681	13.321**

stände, Wirtschaftlichkeit)				
BG mit tatsächlicher Kostensenkung	12.111	5.585	7.683	3.841**
Davon durch Festsetzung	11.187	5.100	7.013	3.416**
Davon durch Umzüge	556	293	476	249**
Neuvermietungszuschläge SGB II / SGB XII (10% und 20%)			5.733	2.891**

*Datenerhebung des Statistikservice Ost Bundesagentur für Arbeit (Stand Juni 2017)

** Datenerhebung der Jobcenter (Stand: Juni 2017)

- Bis zum 30.06.2015 galt die Wohnaufwendungsverordnung (WAV) mit einem Bruttowarmmietenkonzept.
- Ab 01.07.2015 gilt die AV-Wohnen mit einem Bruttokaltmietenkonzept. Daher ist ein Vergleich der Daten, auf Grund des Systemwechsels, nur bedingt möglich.

Welche Auswirkungen hat die neue AV-Wohnen?

- Mit den Änderungen der AV-Wohnen werden die Mieten von 86.000 Bedarfsgemeinschaften wieder als angemessen bewertet werden. Von diesen Verbesserungen profitieren ca. 18.000 Familien mit Kindern und 16.000 Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern.

Was ändert sich?

- Grundlage der Berechnung für den Bruttokaltmietrichtwert ist der im Mai 2017 veröffentlichte Berliner Mietspiegel.
- In die Richtwerte wurden sowohl die einfachen als auch – und das ist neu – die mittleren Wohnlagen einbezogen. Im Innenstadtbereich sind immer weniger einfache Wohnlagen zu finden. Die Richtwerte müssen jedoch so gestaltet sein, dass hierfür tatsächlich auch Wohnraum verfügbar ist.
- In die Richtwerte sind auch erstmals die kleinen Wohnungen unter 40 qm eingeflossen. In der Single-Hauptstadt Berlin sind diese Wohnungen besonders begehrt. Nach dem Mietspiegel ist dieses Segment um 15 Prozent teurer geworden.
- Bei der Berechnung der Richtwerte wurden auch die Wohnflächen erhöht - um jeweils 5 qm für Bedarfsgemeinschaften ab 3 Personen sowie für Alleinerziehende mit einem Kind, da diese einen erhöhten Wohnflächenbedarf haben.
- So ergeben sich folgende neue Bruttokaltmietrichtwerte
[Link zu Anlage 1 der Neufassung der AV](#)

					<u>NEU</u>	<u>ALT</u>
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2017 (gewichteter Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach BG-Größe) in €/m ²	Durchschnittswert kalte Betriebskosten nach Grundlagendaten des Mietspiegels 2017 (Vorauszahlungen) in €/m ²	Bruttokalt gesamt (Summe aus Spalte 3 und 4) in €/m ²	Richtwert bruttokalt (Produkt aus Spalte 2 und 5) monatlich in €	Richtwert bruttokalt bisher
1 Person	50	6,46	1,62	8,08	404,00	364,50
2 Personen	60	6,25	1,62	7,87	472,20	437,40
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65	5,94	1,62	7,56	491,40	--
3 Personen	80	5,94	1,62	7,56	604,80	518,25
4 Personen	90	5,94	1,62	7,56	680,40	587,35
5 Personen	102	6,18	1,62	7,80	795,60	679,97
jede weitere Person	12	6,18	1,62	7,80	93,60	84,12

- Bei Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) ist – wie bisher - eine Überschreitung der Richtwerte bis zu 10 Prozent zulässig, denn die durchschnittliche Bruttokaltmiete im Sozialen Wohnungsbau betrug im Jahr 2016 damit 8,37 Euro je qm. Damit wird dieses Wohnungsmarktsegment für die transferleistungsbeziehenden Haushalte erhalten der Segregation entgegengewirkt.

Was ändert sich noch?

- Der 20-prozentige Neuanmietungszuschlag für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen wird fortgeschrieben. Ursprünglich wäre der Zuschlag zum 31. Dezember 2017 ausgelaufen. Zum Personenkreis der Wohnungslosen bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen gehören beispielsweise von Gewalt betroffene Frauen oder Geflüchtete. Diesem Personenkreis soll mit dem Neuanmietungszuschlag ermöglicht werden, Wohnraum anzumieten. Damit soll Wohnungslosigkeit bekämpft und vermieden werden.
- Erstmals wird eine Verwaltungskostenpauschale für Trägerwohnungen in Höhe von bis zu 20 Euro monatlich je Vertrag eingeführt. Berlin ist bei der Betreuung und Wohnraumversorgung von wohnungslosen Menschen und Menschen mit Behinderung auf die Hilfe der Träger angewiesen. Das will der Senat unterstützen und mit der Verwaltungskostenpauschale den Mehraufwand der Träger anerkennen.
- Die Sonder- und Härtefalltatbestände werden fortgeschrieben und erweitert. Sie sollen den vielfältigen Lebensumständen und individuellen Härten nun besser Rechnung tragen. Der Richtwert kann um bis zu 10 Prozent überschritten werden, wenn bspw. die leistungsberechtigte Person bzw. deren Angehörigen pflegebedürftig sind oder eine Behinderung haben. Gleiches gilt, wenn die Miete aufgrund Modernisierung den Richtwert überschreitet, ein Kind eine besondere Schule besucht oder bei längerer Wohndauer.
- Es wird ein Umzugsvermeidungszuschlag eingeführt. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollen die Jobcenter und die Sozialämter von kostensenkenden Maßnahmen absehen, wenn die Miete den Richtwert nicht mehr als um 10 Prozent übersteigt. Möglichst viele Menschen sollen in ihrem bisherigen Wohnumfeld verbleiben können. Ein Härtefallzuschlag und ein Umzugsvermeidungszuschlag können auch kumuliert werden (siehe Anlage Härtefalltabelle).
- Jobcenter und Sozialämter sollen genau prüfen, wann kostensenkende Maßnahmen unmöglich oder unzumutbar sind und deshalb die Miete weiterhin von Amts wegen zu übernehmen ist. Das kann bei schwerer Erkrankung oder Behinderung der leistungsberechtigten Person oder deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen der Fall sein.
- Darüber hinaus werden gedeckelte Mieten nach nicht-erforderlichem Umzug dynamisiert, um eine Dauersanktionierung zu vermeiden.
- Die 6-monatige Kostensenkungsfrist (sog. Schonfrist) kann im Einzelfall bei Nachweis erfolgloser Wohnraumsuche verlängert werden.
- Die Zusicherung zum Umzug für Familien mit Kindern wird bei Vorliegen von unzumutbar engen Wohnverhältnissen erleichtert, auch wenn nicht jedem Kind ein eigener Wohnraum zur Verfügung steht.

- Die Pauschalen für Umzugshelfer und Umzugshelferinnen und für das Renovierungsmaterial werden erhöht. Auch die Versicherung von Umzugshelfern und Umzugshelferinnen gehört zu den übernahmefähigen Umzugskosten.
- Bei Vorliegen von Mietschulden, bei zu hohen Energiekosten sowie zur Inanspruchnahme des Mietzuschusses nach Wohnraumgesetz Berlin werden Beratungspflichten festgelegt.

Was ist mit den Heizkosten?

- Heizkosten sind angemessen, solange sie den Grenzwert nicht überschreiten, ab dem Heizen als unwirtschaftlich gilt. Da Berlin keinen kommunalen Heizspiegel hat, werden die Grenzwerte aus dem bundesweiten Heizspiegel entnommen.
[Link zum Heizspiegel](#)
- Der bundesweite Heizspiegel ist im November 2017 erschienen. Der Senatsbeschluss sah insoweit eine Klausel vor, nach der die Grenzwerte für die Heizkosten nach Veröffentlichung des bundesweiten Heizspiegels angepasst werden. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.
- Die Höhe der Heizkosten bestimmt sich danach, welcher Energieträger (Heizöl, Gas, Fernwärme) vorliegt und wie groß die Heizfläche des Gebäudes ist. Generell kann gesagt werden: Je kleiner die Heizfläche, desto höher sind die Heizkosten. Fernwärme war und ist auch noch immer die teuerste Heizart. Die Heizkosten sind insgesamt im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Lediglich aufgrund der Wohnflächenerhöhung haben sich einige Grenzwerte erhöht.
[Link zu Anlage 2 der Neufassung](#)

Was kostet das?

- Die Mehrkosten sind schwer zu prognostizieren. Nach aktuellen Modellrechnungen betragen die Mehrkosten rund 18,5 Millionen Euro netto in 2018 und rund 20,2 Millionen Euro netto in 2019.