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

vom 03. April 2012 (GVBl. S. 99)


- § 1 - Anwendungsbereich
- § 2 - Begriffsbestimmungen
- § 3 - Datengrundlagen
- § 4 - Gesamtangemessenheitsgrenze
- § 5 - Quadratmeterhöchstmiete
- § 6 - Besondere Bedarfe für Unterkunft und Heizung zur Bestimmung der individuellen Angemessenheit
- § 7 - Überprüfung nach Neufestsetzung
- § 8 - Inkrafttreten

- Anlage 1 (zu § 3 Absatz 4)
- Anlage 2 (zu § 4)

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


---

- **Hier erhalten Sie weitere Informationen**

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

1. Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzins),
2. Steuern von Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
3. 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 Bewohnbarkeit 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,
4. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes,
5. 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
6. im Einzelfall zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbare, auch anteilige Tilgungsleistungen, wenn der Leistungsberechtigte 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 10 vom Hundert überschritten werden, insbesondere bei

1. Alleinerziehenden,
2. Längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre),
3. wesentlichen sozialen Bezügen (z.B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten),
4. über 60-jährigen Hilfeempfangenden,
5. Schwangeren,
6. 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 Demenzkranke -) 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 10 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.

---

## Hier erhalten Sie weitere Informationen:

- § 22, 22a-c SGB II
- § 35, 35a SGB XII
- Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII (AV-Wohnen)
- Rundschreiben I Nr. 8/2006 über Übernahme von Renovierungskosten / Schönheitsreparaturen nach SGB II und SGB XII