



Vorschriftensammlung
Berliner Sozialrecht

Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Heiz- und Warmwasserbereitungskosten (Nummer 5 AV-Wohnen)

Inhaltsverzeichnis



Version auswählen



Version auswählen



Vergleichen



Ausführungsvorschriften

Soziales

Anlage 2 AV-Wohnen

im Senat von Berlin zustimmend zur Kenntnis genommen am 9. Dezember 2025

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist die Angemessenheit der Heizkosten solange zu bejahen, wie diese den Grenzwert eines bundesweiten oder kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten, ab dem unangemessenes Heizen indiziert ist.

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 in der jeweils geltenden Fassung als Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten und - durch die Änderung beim Heizspiegel, die Werte für Warmwasserbereitungskosten hier einzubeziehen - auch der Kosten bei zentraler Warmwasserversorgung herangezogen.

1.1 Angemessene Heizung nach monatlichen Abschlägen

Die Werte für die Heizung und die zentrale Warmwasserbereitung sind jeweils nach Bekanntgabe des bundesweiten Heizspiegels jährlich zu prüfen. Der jeweilige Grenzwert für die monatlichen Abschläge ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Grenzwert monatlicher Abschlag nach "Bundesweitem Heizspiegel 2024"

Energieträger/ Heizsystem	Gebäudefläche in qm	Kosten pro Jahr in Euro (gem. Bundesweiter Heizspiegel 2024) - zu hoch -	Kosten/ Monat je qm in Euro	Grenzwert 1- Personen- BG monatlich in Euro	Grenzwert 2- Personen- BG monatlich in Euro
Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gem. § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin in qm				50	65
Heizöl	100 - 250	26,10	2,18	109,00	141,70
	251 - 500	24,30	2,03	101,50	131,95
	501 - 1000	22,70	1,89	94,50	122,85
	> 1000	21,70	1,81	90,50	117,65
Erdgas	100-250	31,90	2,66	133,00	172,90
	251-500	29,60	2,47	123,50	160,55
	501-1000	27,60	2,30	115,00	149,50
	> 1000	26,40	2,20	110,00	143,00
Fernwärme	100-250	24,50	2,04	102,00	132,60

Energieträger/ Heizsystem	Gebäudefläche in qm	Kosten pro Jahr in Euro (gem. Bundesweiter Heizspiegel 2024) - zu hoch -	Kosten/ Monat je qm in Euro	Grenzwert 1- Personen- BG monatlich in Euro	Grenzwert 2- Personen- -BG monatlich in Euro
	251-500	23,90	1,99	99,50	129,35
	501-1000	23,5	1,96	98,00	127,40
	> 1000	23,20	1,93	96,50	125,45
Wärmepumpe	100-250	29	2,42	121,00	157,30
	251-500	29,90	2,49	124,50	161,85
	501-1000	28,20	2,35	117,50	152,75
	> 1000	27,70	2,31	115,50	150,15

1.2 Individuelle Prüfung nach Verbrauch

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Energiepreise kann der jeweils rückblickende Bundesweite Heizspiegel die Kosten für unangemessenes Heizen nicht immer adäquat abbilden. Die Beurteilung der individuellen Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserbereitungskosten bei zentraler Warmwasserversorgung erfolgt daher, sofern die monatlichen Abschläge die Grenzwerte der vorstehenden Tabelle überschreiten, nicht anhand der im Bundesweiten Heizspiegel angegebenen Kosten, sondern ist individuell anhand der darin ebenfalls enthaltenen und dargestellten Verbrauchswerte vorzunehmen.

Die Grenzwerte für einen angemessenen Verbrauch wurden wie folgt ermittelt und berechnet.

Mit den aktuellen Jahresabrechnungen wird die Heizperiode 2023/2024 abgerechnet. Die Temperaturen waren in dieser Wintersaison vergleichbar mit den Temperaturen im Jahr 2021/2022, so dass der die Werte der Abrechnungen des Jahres 2022 abbildende Bundesweite

Heizspiegel 2023 für den Verbrauch als Vergleichswert herangezogen werden kann. Der Temperaturvergleich erfolgte anhand der im Internet zugänglichen Temperaturen unter Wetterkontor.de.

Als Maximalwert/Grenzwert für fossile Brennstoffe (Heizöl, Erdgas und Fernwärme) wird aus dem Durchschnittswert des augenscheinlich ineffektivsten Heizenergieträger „Heizöl“ ein maximaler Verbrauch von jährlich 222 kWh je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt.

Für die Energieart Wärmepumpe wird analog ein jährlicher Verbrauchswert von 88 kWh je Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert.

Mit diesen Werten soll sichergestellt werden, dass auch bei ineffizienteren Energiearten, auf die die mietenden Personen in der Regel keinen Einfluss haben, ein durchschnittlicher Wärmebedarf abgedeckt wird.

Der jeweilige Grenzwert ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen: Energieträger	fossile Brennstoffe	Wärmepumpe
Jahresverbrauch je qm in kWh	222	88
1 Personen BG	11.100	4.400
2 Personen BG	14.400	5.700
3 Personen BG	17.800	7.000
4 Personen BG	20.000	7.900
5 Personen BG	22.600	9.000
je zusätzliche Person	2.700	1.100

Grenzwert des Jahresverbrauches nach Energieträger und Größe der Bedarfsgemeinschaft

Die für Soziales zuständige Senatsverwaltung veröffentlicht regelmäßig die Marktpreise zu festen Brennstoffen und Nachtspeicherheizungen. Im Weiteren ist Nummer 5 der AV-Wohnen zu beachten.

Gemäß § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II oder § 27a Absatz 1 SGB XII sind die Kosten zur Erzeugung von Warmwasser nicht vom Regelbedarf umfasst. Sie sind für Wohnungen mit zentraler

Warmwasserversorgung als Bedarf nach § 22 SGB II beziehungsweise § 35 Absatz 4 SGB XII im Rahmen der Kosten für Heizung zu berücksichtigen (siehe oben unter 1.).

Für Wohnungen mit dezentraler Warmwasserversorgung ist demzufolge zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der in der obenstehenden Tabelle nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Grenzwert um den Wert zu senken, der sich aus dem Produkt des im Bundesweiten Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Wertes und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt. Dies ist erforderlich, weil die auf Grundlage der Werte aus der Tabelle des Bundesweiten Heizspiegels ermittelten Grenzwerte auf die Raumwärme einschließlich der Kosten für Warmwasserbereitung bei zentraler Warmwasserversorgung darstellen.

2.1 Monatlicher Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung

Der entsprechende Wert aus dem Bundesweiten Heizspiegel 2024 beträgt bei Erdgas, Heizöl und Fernwärme 2,80 Euro pro Quadratmeter und Jahr, dies entspricht 0,23 Euro pro Quadratmeter und Monat, bei einer Wärmepumpe beträgt der Wert 3,05 Euro pro Quadratmeter und Jahr, dies entspricht 0,25 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die entsprechenden Abschläge vom jeweiligen Grenzwert nach Nummer 1.1 sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

monatlicher Abschlag Durchlauferhitzer nach "Bundesweitem Heizspiegel 2024"

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in qm	Abschlag bei Erdgas, Erdöl und Fernwärme in Euro pro Monat	Abschlag bei Wärmepumpe in Euro pro Monat
1 Person	50	12,00	13,00
2 Personen	65	15,00	16,00
3 Personen	80	18,00	20,00
4 Personen	90	21,00	23,00

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in qm	Abschlag bei Erdgas, Erdöl und Fernwärme in Euro pro Monat	Abschlag bei Wärmepumpe in Euro pro Monat
5 Personen	102	23,00	26,00
jede weitere Person	12	3,00	3,00

Monatlicher Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung nach Energieträger und Größe der Bedarfsgemeinschaft

In diesen Fällen ist die Prüfung eines Anspruches eines Mehrbedarfes gemäß § 21 Absatz 7 SGB II oder § 30 Absatz 7 SGB XII angezeigt.

2.2 Jährlicher Abschlag im Rahmen der individuellen Prüfung

Übersteigen die tatsächlichen monatlichen Abschläge die Grenzwerte unter 1. gegebenenfalls nach Abzug eines Abschlages aufgrund dezentraler Warmwasserversorgung ist im Rahmen der individuellen Senkungsprüfung anhand der jährlichen Verbrauchsabrechnung ein Abschlag des angemessenen Grenzwertes nach Nummer 1.2 wie folgt vorzunehmen:

Abschlag Durchlauferhitzer nach "Bundesweitem Heizspiegel 2023" Verbrauch

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in qm	Abschlag bei Erdgas, Erdöl und Fernwärme in kWh pro Jahr	Abschlag bei Wärmepumpe in kWh pro Jahr
1 Person	50	1.200	480
2 Personen	65	1.560	624

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße in qm	Abschlag bei Erdgas, Erdöl und Fernwärme in kWh pro Jahr	Abschlag bei Wärmepumpe in kWh pro Jahr
3 Personen	80	1.920	768
4 Personen	90	2.160	864
5 Personen	102	2.448	979
jede weitere Person	12	288	115

Jährlicher Abschlag vom Verbrauchswert bei dezentraler Warmwasserversorgung nach Energieträger und Größe der Bedarfsgemeinschaft