

Übersicht der angemessenen Richtwerte der Bruttokaltmiete seit 01.01.2026

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Richtwert für die monatliche Bruttokaltmiete in €	Richtwert im sozialen Wohnungsbau für die monatliche Bruttokaltmiete in €
1 Person	449,00	494,00
2 Personen	543,40	598,00
3 Personen	668,80	736,00
4 Personen	752,40	828,00
5 Personen	903,72	994,50
Jede weitere Person	106,32	117,00

Mögliche Zuschläge auf den Richtwert:

Klimabonus

Zusätzlicher pauschaler Aufschlag auf den obenstehenden Richtwert für Wohnungen mit Energieeffizienzklasse C oder besser.

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Klimabonus in Euro
1 Person	24,00
2 Personen	31,00
3 Personen	38,00
4 Personen	43,00
5 Personen	48,50
Für jede weitere Person	5,50

Drohende Wohnungslosigkeit / Häusliche Gewalt

Zuschlag von 20 Prozent auf den Richtwert.

Härtefälle

Zuschlag von weiteren 10 Prozent auf den Richtwert.

Insbesondere bei

- a) Alleinerziehenden
- b) längerer Wohndauer (mindestens 10 Jahre),
- c) wesentlichen sozialen Bezügen (zum Beispiel Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen mit eigenständigem Profil und besonderer inhaltlicher Ausrichtung des Unterrichts, Pflege insbesondere naher Angehöriger),
- d) über 60-jährigen Leistungsberechtigten Personen,
- e) Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben
- f) eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- g) Modernisierungszuschlägen,
- h) Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe zu beenden oder wenn die Anmietung im Rahmen einer Entscheidung über eine Hilfe zur Erziehung eine bedarfsgerechte, weniger intensive Hilfe ermöglicht.

Der Härtefallzuschlag ist auch bei Vorliegen mehrerer Härtefälle (zum Beispiel Alleinerziehend und wesentliche soziale Bezüge) nur in Höhe von bis zu 10 von Hundert zu berücksichtigen.

Drohende Wohnungslosigkeit oder aktuell Unterbringung in Notunterkunft

In Einzelfällen ist eine Richtwertüberschreitung um bis zu 50 Prozent möglich, sofern nachweislich keine angemessene Wohnung im Rahmen des Richtwertes zuzüglich 20 Prozent binnen eines halben Jahres trotz intensiver Suchbemühungen gefunden werden konnte.

Übersicht die Grenzwerte für Heizkosten seit 01.01.2026 gemäß AV-Wohnen Anlage 2

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	Grenzwert 3- Personen -BG monatlich in Euro	Grenzwert 4- Personen -BG monatlich in Euro	Grenzwert 5- Personen -BG monatlich in Euro	Grenzwert zusätzliche Person monatlich in Euro
Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gem. § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin in qm				50	65	80	90	102	12
Heizöl	100 - 250	26,10	2,18	109,00	141,70	174,40	196,20	222,36	26,16
	251 - 500	24,30	2,03	101,50	131,95	162,40	182,70	207,06	24,36
	501 - 1000	22,70	1,89	94,50	122,85	151,20	170,10	192,78	22,68
	> 1000	21,70	1,81	90,50	117,65	144,80	162,90	184,62	21,72
Erdgas	100-250	31,90	2,66	133,00	172,90	212,80	239,40	271,32	31,92
	251-500	29,60	2,47	123,50	160,55	197,60	222,30	251,94	29,64
	501-1000	27,60	2,30	115,00	149,50	184,00	207,00	234,60	27,60
	> 1000	26,40	2,20	110,00	143,00	176,00	198,00	224,40	26,40
Fernwärme	100-250	24,50	2,04	102,00	132,60	163,20	183,60	208,08	24,48
	251-500	23,90	1,99	99,50	129,35	159,20	179,10	202,98	23,88
	501-1000	23,5	1,96	98,00	127,40	156,80	176,40	199,92	23,52
	> 1000	23,20	1,93	96,50	125,45	154,40	173,70	196,86	23,16
Wärmepumpe	100-250	29	2,42	121,00	157,30	193,60	217,80	246,84	29,04
	251-500	29,90	2,49	124,50	161,85	199,20	224,10	253,98	29,88
	501-1000	28,20	2,35	117,50	152,75	188,00	211,50	239,70	28,20
	> 1000	27,70	2,31	115,50	150,15	184,80	207,90	235,62	27,72

Abschlag vom Grenzwert bei dezentraler Warmwasserbereitung (per Durchlauferhitzer)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abschlag bei Erdgas, Erdöl, Fernwärme In Euro pro Monat	Abschlag bei Wärmepumpe In Euro pro Monat
1 Person	12,00	13,00
2 Personen	15,00	16,00
3 Personen	18,00	20,00
4 Personen	21,00	23,00
5 Personen	23,00	26,00
Für jede weitere Person	3,00	3,00

Verbrauch – Grenzwerte (jährliche Betrachtung)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Fossile Brennstoffe (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) - in kWh	Wärmepumpe - in kWh
1 Person	11.100	4.400
2 Personen	14.400	5.700
3 Personen	17.800	7.000
4 Personen	20.000	7.900
5 Personen	22.600	9.000
Je zusätzliche Person	2.700	1.100

Verbrauch – Abschlag auf den Grenzwert bei dezentraler Warmwasserbereitung (pro Jahr)

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Fossile Brennstoffe (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) - in kWh	Wärmepumpe - in kWh
1 Person	1.200	480
2 Personen	1.560	624
3 Personen	1.920	768
4 Personen	2.160	864
5 Personen	2.448	979
Je zusätzliche Person	288	115