

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

BERLIN



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt (zum Beispiel Grundsicherungsgeld oder Sozialhilfe) umfasst auch den Anspruch auf Übernahme von Wohnkosten. Es werden die sogenannten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, wenn diese angemessen sind. Dieses Info-Blatt beantwortet häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Wohnkosten und erklärt einschlägige Begriffe. Bei weiteren Fragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich bitte an Ihr Sozialamt oder Jobcenter oder an spezialisierte Beratungseinrichtungen.

Was sind tatsächliche Aufwendungen?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen zählen bei Mietwohnungen vor allem die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten), die Heizkosten inklusive der Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser sowie sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, z. B. Schönheitsreparaturen.

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbstgenutztes Wohneigentum gehören unter anderem Schuldzinsen und dauernde Lasten, Grundsteuern und andere öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, unabwendbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie umlagefähige Betriebs-, Heiz- und Warmwassererzeugungskosten. In besonderen Einzelfällen können auch Tilgungsleistungen dazu gehören.

Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden im Regelfall in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn die Kosten für Wohnung/ selbstgenutztes Wohneigentum und die Heizung angemessen sind. Guthaben aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen müssen dem Jobcenter oder Sozialamt umgehend mitgeteilt werden. Sie mindern die im Rahmen der Berechnung des Grundsicherungsgeldes oder der Sozialhilfe berücksichtigten Kosten für Unterkunft und Heizung und damit die Höhe der Zahlung.

Weitere Nebenkosten, wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden **nicht** übernommen.

Achtung: Betriebs- und Heizkostennachzahlungen können im Einzelfall dazu führen, dass Mietkosten als unangemessen hoch eingestuft werden.

Was sind unverhältnismäßige Kosten?

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen das 1,5-fache des maßgeblichen Richtwertes, werden diese nur berücksichtigt, wenn ein Härtefall vorliegt. Dieser liegt vor, wenn die höheren Aufwendungen unabwendbar (beispielsweise in einer Gemeinschaftsunterkunft oder nicht vermeidbare Wohnkosten aufgrund besondere nachgewiesene Gründe, wie einer rollstuhlgerechten Wohnung) oder wenn Familien mit Kindern betroffen sind. Darüber hinaus darf kein einsetzbares Schonvermögen vorhanden sein.

Welche Kosten gelten als angemessen?

Bei der Beurteilung, ob die Kosten für eine Wohnung angemessen sind, werden die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und der monatliche Abschlag für die Heizung (einschließlich der Kosten für zentrale Warmwassererzeugung) herangezogen. Die Richtwerte für Bruttokaltmieten und die Grenzwerte für die Heizkosten können der Tabelle am Ende dieses Info-Blattes entnommen werden. Ihre Höhe richtet sich nach der Anzahl der in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen.

Erfolgt die Warmwassererzeugung in Ihrer Wohnung dezentral (z. B. per Durchlauferhitzer), wird der Grenzwert für die Heizkosten um einen entsprechenden Abschlag verringert (siehe Tabelle). In diesen Fällen übernimmt das Jobcenter oder Sozialamt auf Antrag einen sogenannten Mehrbedarfzuschlag für die Warmwassererzeugung.

Gut zu wissen: Bei besonders energieeffizienten Wohnungen kann nach Vorlage des Energieausweises der Richtwert für die Bruttokaltmiete geringfügig überschritten werden, wenn dadurch Heizkosten eingespart werden (sogenannter Klimabonus).

Achtung: Abgesehen von bestimmten besonderen situations- und personenbedingten Bedarfslagen und Sonderfällen darf bei Abschluss von neuen Mietverträgen weder der Richtwert für die Bruttokaltmiete noch der Grenzwert für die Heizkosten überschritten werden.

Richtwertüberschreitung aus besonderen individuellen Gründen

Für bestimmte Personengruppen oder Lebenssituationen kann der maßgebliche Richtwert für Bruttokaltmieten um bis zu zehn Prozent überschritten werden (siehe Tabelle 1 Spalte 4 und Tabelle 3 Spalte 5.). Dies gilt bei

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

BERLIN



- Alleinerziehenden,
- längerer Wohndauer (mindestens zehn Jahre),
- sonst gefährdeten wesentlichen soziale Bezüge ,
- Personen über 60 Jahre,
- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte erzielen werden,
- eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- Modernisierungszuschlägen,
- Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe beenden zu können oder wenn die Anmietung im Rahmen einer Entscheidung über eine Hilfe zur Erziehung eine bedarfsgerechte, weniger intensive Hilfe ermöglicht.

Sonderfälle

Zusätzlich zu den situations- und personenbedingten Bedarfslagen gibt es Sonderfälle, die eine Überschreitung der Richtwerte für Bruttokaltmieten rechtfertigen,

- bei Sozialbauwohnungen wird ein gesondert ermittelter Wert herangezogen, er liegt um bis zu zehn Prozent über dem Richtwert – siehe Tabelle 1 und 3 Spalte 3,
- bei der Neuankmietung von Wohnraum durch wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen um bis zu 20 Prozent – siehe Tabelle 3 Spalte 4, und
- wenn wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Familien, insbesondere mit Kindern, trotz intensiver Suchbemühungen keinen angemessenen Wohnraum finden konnten, können weitere Richtwertüberschreitungen gerechtfertigt sein.

Achtung: Für ambulante Wohnformen, zweckentsprechend genutzte behindertengerechte Wohnungen und wenn auf Grund chronischer Erkrankung ein Wohnraummehrbedarf besteht, wird die Angemessenheit abweichend beurteilt.

Was passiert, wenn die Kosten für die Unterkunft und Heizung bei einem bereits bestehenden Mietvertrag zu hoch sind?

Nach den bundesweiten Regelungen zum Grundsicherungsgeld gilt im ersten Jahr des Leistungsbezuges eine Karenzzeit. In dieser Zeit wird die Bruttokaltmiete grundsätzlich in voller Höhe berücksichtigt. Ausnahmen gelten, wenn

- die Miete das 1,5-fache des maßgeblichen Richtwertes übersteigt oder

- gegen die gesetzliche Mietpreisbremse (§§ 556d–g BGB) verstößt.

Achtung: Die 1,5-fache Obergrenze gilt ab dem 1. Juli 2026 auch für laufende Fälle, ohne vorherige Kostensenkungsaufforderung. Sofern keine besonderen Gründe oder Nachweise berücksichtigt werden können, werden die Kosten der Unterkunft auf die maßgebliche Obergrenze begrenzt. Ausnahmen innerhalb der Karenzzeit sind möglich, wenn höhere Aufwendungen unabweisbar sind. Das Jobcenter oder das Sozialamt entscheidet im Einzelfall.

Übersteigt Ihre vereinbarte Miete die gesetzlich zulässige Höhe nach §§ 556d–g BGB (sog. Mietpreisbremse), gilt sie auch innerhalb der Karenzzeit als unangemessen. In diesem Fall werden Sie aufgefordert, diesen Verstoß schriftlich gegenüber Ihrer Vermieterin / Ihrem Vermieter zu rügen. Kostenlose Beratung erhalten Sie z. B. bei einer bezirklichen Mieterberatung.

Die Karenzzeit gilt außerdem nur für die Mietkosten, nicht für die Heizkosten. Die Regelung gilt ebenfalls nicht, wenn das Jobcenter oder das Sozialamt bereits in der Vergangenheit nur die angemessenen Kosten für die Unterkunft anerkannt hat.

Liegen bei einem bereits bestehenden Mietvertrag die Kosten der Bruttokaltmiete oder für die Heizung (inklusive Warmwassererzeugung) über dem zulässigen Richtbeziehungsweise Grenzwert, erfolgt ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der Kosten für einen möglichen Umzug und den Gesamtaufwendungen für die Wohnung. Hierfür werden die Kosten der Bruttokaltmiete und die Heizkosten zusammengerechnet. Auch mit einem Wohnungswechsel entstehende zusätzliche Kosten (zum Beispiel Umzugskosten) werden in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Dieser wird aber erst dann durchgeführt, wenn die Kosten für die Unterkunft 15 Prozent über den Richtwerten liegen - siehe Tabelle 1 Spalte 5 (Umzugsvermeidungszuschlag). Ziel ist es, Umzüge zu verhindern, die wirtschaftlich nicht sinnvoll sind.

Gut zu wissen: Maßnahmen zur Senkung von Wohnkosten werden in der Regel auch bei Überschreiten der zulässigen Kosten nicht verlangt, bei

- Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit des Umzugs aufgrund schwerer Krankheit,

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

- Pflegebedürftigkeit oder Behinderung der leistungsberechtigten Person oder deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen,
- einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- Alleinerziehenden mit zwei oder mehr Kindern,
- Über-60-Jährigen mit längerer Wohndauer, wenn durch zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. mit Rentenbeginn) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich ist.

Gut zu wissen: Wird für eine Wohnung im Sozialen Wohnungsbau nur noch die angemessene Miete anerkannt, können die betroffenen Mietenden zur Vermeidung von sozialen Härten einen Mietzuschuss erhalten.

Was passiert bei einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse?

Stellt das Jobcenter oder Sozialamt fest, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegen könnte, informiert es Sie darüber durch eine Anhörung. Sie haben dann die Möglichkeit sich bei einer der kostenlosen bezirklichen Mieterberatungen beraten zu lassen. Mietrechtlich sind Sie in diesen Fällen berechtigt, Ihre Vermieterin bzw. Ihren Vermieter zu rügen und zur Einhaltung der Mietpreisbremse aufzufordern. Leistungsrechtlich sind Sie dazu verpflichtet, da Sie hier die Möglichkeit haben die anfallenden Kosten zu senken.

Was ist eine Rüge?

Eine Rüge ist die schriftliche Mitteilung an Ihre Vermieterin / Ihren Vermieter, dass die vereinbarte Miete nach Ihrer Auffassung gegen die Mietpreisbremse verstößt. Die Rüge ist erforderlich, damit zu viel gezahlte Miete künftig begrenzt oder zurückgefordert werden kann.

Was ist zu tun, um die Kosten für die Unterkunft zu senken?

Übersteigen die Kosten für die Unterkunft und Heizung die zulässigen Werte und liegen keine individuellen Gründe vor, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Sie haben dann bis zu sechs Monate Zeit, Ihre Mietkosten zu senken. Bei einem unangemessen hohen Heizkosten, erfolgt eine individuelle Angemessenheitsprüfung anhand Ihrer Verbrauchswerte. Gibt es Gründe für den erhöhten Verbrauch, wie ein krankheitsbedingt höheres Wärmebedürfnis, ein Krabbelkinder im Haushalt oder die besonderen Gegebenheiten der Wohnung, können auch darüber hinausgehende Verbräuche

anerkannt werden. Liegt ein unangemessenes Heizverhalten vor, wird die Angemessenheit des Verbrauches erst mit der folgenden Heizkostenabrechnung erneut geprüft. Während dieses Zeitraums werden die unangemessene Wohnungsmiete beziehungsweise die Heizkostenabschläge vom Jobcenter oder Sozialamt berücksichtigt. In Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn die Leistungsempfangenden trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen keine angemessene Wohnung gefunden haben, kann der Zeitraum verlängert werden. Von intensiven Suchbemühungen ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anerkennungsfähige Dokumentationen zur Wohnungssuche vorgelegt werden (zum Beispiel bei Wohnungsgesellschaften: Bestätigung über eine Bewerbung; bei öffentlichen Besichtigungsterminen: Angabe von Adresse der Wohnung, Ansprechpartner, Datum und Uhrzeit des Besichtigungstermins).

Gut zu wissen: Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nur eine Möglichkeit, die Wohnkosten zu senken. Ebenso ist dies unter anderem auch durch Untervermietung einzelner Räume oder durch eine (zeitlich begrenzte) Mietsenkung durch die Vermietenden möglich. Der Verbrauch für das Heizen kann zum Beispiel durch energiesparendes Heizen und Lüften sowie durch Dämmmaßnahmen an Fenstern und Türen gesenkt werden. Hierzu wird empfohlen, die Energieberatung der Verbraucherzentrale Berlin in Anspruch zu nehmen. Wird der Verbrauch als (individuell) angemessen eingestuft, werden die daraus resultierenden Kosten in voller Höhe berücksichtigt.

Was sollten Sie vor einem Umzug beachten?

Die Mietkosten der neuen Wohnung werden grundsätzlich übernommen, wenn diese die zulässigen Richtwerte nicht übersteigen und der Umzug erforderlich ist. Erforderlich kann ein Umzug insbesondere sein, wenn Sie durch das Jobcenter oder das Sozialamt zur Senkung der Mietkosten aufgefordert wurden, Sie eine Erwerbstätigkeit außerhalb Berlins aufnehmen, sich von Ihrem Ehe- oder Lebenspartner trennen, bei gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse. Grundsätzlich nicht erforderlich ist beispielsweise der Auszug eines Kindes wegen Erreichens der Volljährigkeit. Ebenso auch nicht der Wunsch, die Wohngegend zu wechseln.

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile sowie Kosten der Einzugsrenovierung können übernommen

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

werden, wenn der Wohnungswechsel durch das Jobcenter oder Sozialamt veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und der Übernahme durch das zuständige Jobcenter oder Sozialamt zugestimmt wurde.

Achtung: Vor Abschluss eines Vertrages über die neue Unterkunft soll die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Sozialamtes oder Jobcenters eingeholt werden. Bei Umzügen innerhalb Berlins ist dafür das aktuelle Sozialamt oder Jobcenter zuständig. Leistungsberechtigte Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen zwingend diese Zusicherung, um eine Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung sicherzustellen.

In welcher Höhe werden Umzugskosten übernommen?

Ein Umzug muss in der Regel in Selbsthilfe organisiert und durchgeführt werden. In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten die marktüblichen Kosten für ein Mietfahrzeug und Umzugskartons sowie eine Pauschale für die Beköstigung mithelfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von jeweils 30 Euro (bis zu maximal vier Personen, abhängig von der Haushaltsgröße). Die Übernahme der Umzugskosten ist vorher beim Jobcenter oder beim Sozialamt zu beantragen. Kann ein Umzug aus zwingenden Gründen, zum Beispiel Alleinerziehende (ohne Betreuungsmöglichkeit für kleine Kinder) oder im Alter, bei Behinderung oder Krankheit, nicht eigenständig durchgeführt werden, können die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden. Es müssen mindestens drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen eingeholt und vorgelegt werden; sind die Leistungsinhalte vergleichbar, wird das günstigste Angebot ausgewählt.

Werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden dürften grundsätzlich nicht entstehen, da jede Bedarfsgemeinschaft sämtliche Kosten für ihre (angemessene) Wohnung erhält. Sollten im Einzelfall dennoch Schulden entstehen, können diese bei Sozialhilfeberechtigten als Darlehen oder als Beihilfe übernommen werden, insbesondere dann, wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Grundsicherungsgeld) erfolgt die Übernahme der Kosten in der Regel

als Darlehen. Zusätzlich ist hier erforderlich, dass bereits Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht werden.

BERLIN



Senatsverwaltung
für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration,
Vielfalt und Antidiskriminierung

BERLIN



Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales,
Gleichstellung, Intergration,
Vielfalt und Antidiskriminierung

Öffentlichkeitsarbeit
Oranienstr. 106
10969 Berlin
pressestelle@senias.berlin.de
© SenASGIVA
Stand 06/2026

Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?

- Wohnungsgröße
- gegebenenfalls Nachweis über Sozialen Wohnungsbau
- Heizenergieträger (fossil oder Wärmepumpe) und Art der Warmwassererzeugung
- Nettokaltmiete und (kalte) Betriebskosten
- sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen
- bei Untermietverhältnissen Untermietbescheinigung mit getrennten Angaben zu Bruttokaltmiete und Heizkosten

Was sind die gesetzlichen Grundlagen?

- Zweites Sozialgesetzbuch (SGB II) und zwölftes Sozialgesetzbuch (SGB XII)
- Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35, 35a und 36 SGB XII (AV Wohnen)

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

Tabelle 1 – Heizkosten - Grenzwerttabellen pro Bedarfsgemeinschaftsgröße nach „Bundesweitem Heizspiegel“ 2024 - gültig ab 01.01.2026							
Energieträger/ Heizsystem	Gebäudefläche in qm	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 in qm		50	65	80	90	102	12
Heizöl	100-250	109,00	141,70	174,40	196,20	222,36	26,16
	251-500	101,50	131,95	162,40	182,70	207,06	24,36
	501-1000	94,50	122,85	151,20	170,10	192,78	22,68
	> 1000	90,50	117,65	144,80	162,90	184,62	21,72
Erdgas	100-250	133,00	172,90	212,80	239,40	271,32	31,92
	251-500	123,50	160,55	197,60	222,30	251,94	29,64
	501-1000	115,00	149,50	184,00	207,00	234,60	27,60
	> 1000	110,00	143,00	176,00	198,00	224,40	26,40
Fernwärme	100-250	102,00	132,60	163,20	183,60	208,08	24,48
	251-500	99,50	129,35	159,20	179,10	202,98	23,88
	501-1000	98,00	127,40	156,80	176,40	199,92	23,52

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

BERLIN



	> 1000	96,50	125,45	154,40	173,70	196,86	23,16
Wärmepumpe	100-250	121,00	157,30	193,60	217,80	246,84	29,04
	251-500	124,50	161,85	199,20	224,10	253,98	29,88
	501-1000	117,50	152,75	188,00	211,50	239,70	28,20
	> 1000	115,50	150,15	184,80	207,90	235,62	27,72

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

BERLIN



Tabelle 2 - Bruttokaltmiete für Bestandswohnungen, Grundlage Berliner Mietspiegel 2023 – gültig ab 01.01.2026

1	2	3	4	5
Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert Bruttokalt monatlich in Euro	Richtwert im Sozialer Wohnungsbau monatlich in Euro	Härtefallzuschlag aus sozialen Gründen -10% des RW Spalte 3- (im Sozialer Wohnungsbau) monatlich in Euro	mit Umzugsvermeidungszuschlag -15% des RW Spalte 3- (im Sozialer Wohnungsbau und mit Härtefallzuschlag) monatlich in Euro
1-Personen-Haushalt	449,00	494,00	543,40	617,50
2-Personen-Haushalt	543,40	598,00	657,80	747,50
3-Personen-Haushalt	668,80	736,00	809,60	920,00
4-Personen-Haushalt	752,40	828,00	910,80	1.035,00
5-Personen-Haushalt	903,72	994,50	1.093,95	1.243,13
für jede weitere Person	106,32	117,00	128,70	146,25

Tabelle 3 - Bruttokaltmiete Neuvermietung bei erforderlichen Umzügen, Grundlage Berliner Mietspiegel 2023 – gültig seit 01.01.2026

1	2	3	4	5
Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert Bruttokalt monatlich in Euro	Richtwert im Sozialen Wohnungsbau monatlich in Euro	mit Härtefallzuschlag aus sozialen Gründen -10% des Richtwert Spalte 3- (im Sozialen Wohnungsbau) monatlich in Euro	mit Neuvermietungszuschlag für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen -20% vom Richtwert Spalte 3- (im Sozialen Wohnungsbau mit Härtefallzuschlag) monatlich in Euro
1-Personen-Haushalt	449,00	494,00	543,40	642,20
2-Personen-Haushalt	543,40	598,00	657,80	777,40
3-Personen-Haushalt	668,80	736,00	809,60	956,80
4-Personen-Haushalt	752,40	828,00	910,80	1076,40
5-Personen-Haushalt	903,72	994,50	1093,95	1292,85
für jede weitere Person	106,32	117,00	128,70	152,10