

Angemessene und anerkennungsfähige Kosten für Unterkunft und Heizung nach AV-Wohnen in Berlin ab 1. Januar 2026

Bitte beachten Sie: Bei der **Neuanmietung** einer Wohnung müssen sowohl der maßgebende Richtwert für die Bruttokaltmiete, gegebenenfalls zuzüglich von Zuschlägen (Tabellen 1 und 2), als auch der maßgebende Grenzwert für die Heizkosten, gegebenenfalls vermindert um einen Abschlag bei dezentraler Warmwassererzeugung (Tabellen 3 und 4), eingehalten werden, damit die neue Wohnung als individuell angemessen gilt. Für sogenannte **Bestandswohnungen**, das sind in der Regel die Wohnungen, in denen Leistungsberechtigte wohnen, wenn sie in den Bezug von Grundsicherungsleistungen kommen, gilt in Berlin: Übersteigen die tatsächlichen Unterkunfts- oder Heizkosten die individuellen Angemessenheitswerte, werden die vollen Wohnkosten weiterhin anerkannt, wenn sie nicht über den Werten der Gesamtaufwendungen, d.h. der Summe aus dem maßgebenden Richtwert für die Bruttokaltmiete, gegebenenfalls zuzüglich eines Härtefallzuschlags, dem maßgebenden Grenzwert für das Heizen, gegebenenfalls abzüglich eines Abschlags wegen dezentraler Warmwassererzeugung, und einem pauschalen Zuschlag zur Vermeidung von unwirtschaftlichen Umzügen (Tabellen 6 bis 9) liegen. Sonderregelungen für bestimmte Personengruppen bleiben hiervon unberührt.

Angemessene Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete)

Tabelle 1: Richtwerte sowie Zuschläge wegen besonderer Bedarfe ^{1) 2)}

Größe der Bedarfsgemeinschaft (Anzahl der Personen)	Richtwerte Bruttokalt (mtl. in €)	zuzüglich						
		Klimabonus ³⁾ (mtl. in €)	Härtefallzuschlag (10%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ und Härtefallzuschlag (10%) (mtl. in €)	Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Härtefallzuschlag (10%) und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ , Härtefallzuschlag (10%) und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	449,00	473,00	493,90	517,90	538,80	562,80	583,70	607,70
2	543,40	574,40	597,74	628,74	652,08	683,08	706,42	737,42
3	668,80	706,80	735,68	773,68	802,56	840,56	869,44	907,44
4	752,40	795,40	827,64	870,64	902,88	945,88	978,12	1.021,12
5	903,72	952,22	994,09	1.042,59	1.084,46	1.132,96	1.237,89	1.286,39
für jede weitere Person	106,32	111,82	116,95	122,45	127,58	133,08	138,22	142,72

Tabelle 2: Richtwerte im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) sowie Zuschläge wegen besonderer Bedarfe ^{1) 2)}

Größe der Bedarfsgemeinschaft Anzahl der Personen	Richtwerte Sozialer Wohnungsbau (SWB) Bruttokalt (mtl. in €)	zuzüglich						
		Klimabonus ³⁾ (mtl. in €)	Härtefallzuschlag (10%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ und Härtefallzuschlag (10%) (mtl. in €)	Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Härtefallzuschlag (10%) und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)	Klimabonus ³⁾ , Härtefallzuschlag (10%) und Neuanmietungs- zuschlag (20%) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	494,00	518,00	543,40	567,40	592,80	616,80	642,20	666,20
2	598,00	629,00	657,80	688,80	717,60	748,60	777,40	808,40
3	736,00	774,00	809,60	847,60	883,20	921,20	956,80	994,80
4	828,00	871,00	910,80	953,80	993,60	1.036,60	1.076,40	1.119,40
5	994,50	1.043,00	1.093,95	1.142,45	1.193,40	1.241,90	1.292,85	1.341,35
für jede weitere Person	117,00	122,50	128,70	134,20	140,40	145,90	152,10	157,60

¹⁾ Die Werte aus den Spalten 6 bis 9 in den Tabellen 1 und 2 sind nur bei *Neuanmietung von Wohnraum* für Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften, Hotels oder Pensionen untergebracht sind, und für Personen, die von häuslicher Gewalt bedroht sind, anwendbar.

²⁾ Alle Prozentsätze beziehen sich auf die Richtwerte Bruttokalt bzw. auf die Richtwerte SWB Bruttokalt.

³⁾ Der Klimabonus beträgt — abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaft — 24 Euro, 31 Euro, 38 Euro, 43 Euro und 48,50 Euro sowie 5,50 Euro für jede weitere Person.

Angemessene Heizkosten für die Energieträger Erdöl, Erdgas, Fernwärme und Wärmepumpe

Hinweis: Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den maßgebenden Grenzwert, gelten die Heizkosten als individuell angemessen, wenn sie die als angemessen eingestuften Verbrauchswerte (Tabelle 5) nicht überschreiten.

Tabelle 3: Grenzwerte für angemessene Heizkosten inklusive zentraler Warmwassererzeugung (abstrakte Angemessenheit) ^{4) 5)}

	Gebäudefläche (in qm)	Ein- Personen- BG (mtl. in €)	Zwei- Personen- BG (mtl. in €)	Drei- Personen- BG (mtl. in €)	Vier- Personen- BG (mtl. in €)	Fünf- Personen- BG (mtl. in €)	für jede weitere Person in der BG (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6	7	8
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	21,78
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
Fern- wärme	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
	> 1000	96,50	125,45	154,40	173,70	196,86	23,16
Wärme- pumpe	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

⁴⁾ Bei *dezentraler* Warmwassererzeugung in der Wohnung sind Abschläge von den Grenzwerten vorzunehmen (siehe Tabelle 4).

⁵⁾ Der Klimabonus ist, in dem Umfang, wie er bei den Unterkunftskosten berücksichtigt wurde, von den Grenzwerten abzuziehen.

Tabelle 4: Abschläge von den Grenzwerten für Heizkosten bei dezentraler Warmwasserversorgung

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Abschlag bei Erdöl, Erdgas und Fernwärme (mtl. in €)	Abschlag bei Wärmepumpe (mtl. in €)
1 Person	12	13
2 Personen	15	16
3 Personen	18	20
4 Personen	21	23
5 Personen	23	26
für jede weitere Person	3	3

Tabelle 5: Angemessene Verbrauchswerte (kWh) bei Überschreiten der Grenzwerte für Heizkosten und Abschläge bei dezentraler Warmwassererzeugung (individuelle Angemessenheit)

Größe der Bedarfs- gemein- schaft (Anzahl der Personen)	Erdöl, Erdgas und Fernwärme		Wärmepumpe	
	Jahresverbrauch (in kWh)	Abschlag bei dezentraler Warmwassererzeugung (in kWh)	Jahresverbrauch (in kWh)	Abschlag bei dezentraler Warmwassererzeugung (in kWh)
1	11.000	1.200	4.400	480
2	14.400	1.560	5.700	624
3	17.800	1.920	7.000	768
4	20.000	2.160	7.900	864
5	22.600	2.448	9.000	979
jede weitere Person	2.700	288	1.100	115

Anerkennungsfähige Gesamtaufwendungen für Bestandswohnungen

Tabelle 6: Wohnungen mit ÖLHEIZUNG inklusive zentraler Warmwassererzeugung

Größe der Bedarfsgemeinschaft (Anzahl der Personen)	Gebäudefläche (in m²)	Gesamtaufwendungen (mtl. in €) ^{6) 7) 8) 9)}			
		inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)	im Sozialen Wohnungsbau (SWB)	
				inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6
1	100-250	625,35	670,25	677,10	726,50
	251-500	617,85	662,75	669,60	719,00
	501-1000	610,85	655,75	662,60	712,00
	> 1000	606,85	651,75	685,60	735,00
2	100-250	766,61	820,95	829,40	889,20
	251-500	756,86	811,20	819,65	879,45
	501-1000	747,76	802,10	810,85	870,65
	> 1000	743,56	796,90	805,35	865,15
3	100-250	943,52	1.010,40	1.020,80	1.094,40
	251-500	931,52	998,40	1.008,80	1.082,40
	501-1000	920,32	987,20	997,60	1.071,20
	> 1000	913,92	980,80	991,80	1.065,40
4	100-250	1.061,46	1.136,70	1.148,40	1.231,20
	251-500	1.047,96	1.123,20	1.134,90	1.217,70
	501-1000	1.035,36	1.110,60	1.122,30	1.205,10
	>1000	1.028,16	1.103,40	1.115,10	1.197,90
5	100-250	1.261,64	1.352,01	1.366,04	1.465,49
	251-500	1.246,34	1.336,71	1.350,74	1.450,19
	501-1000	1.232,06	1.322,43	1.336,46	1.435,91
	>1000	1.223,90	1.314,27	1.328,30	1.427,75
für jede weitere Person	100-250	148,43	159,06	160,71	172,41
	251-500	146,63	157,26	158,91	170,61
	501-1000	144,95	155,58	157,23	168,93
	>1000	143,99	154,62	156,27	167,97

⁶⁾ Bei dezentraler Warmwassererzeugung in der Wohnung sind Abschläge (siehe Tabelle 4) vorzunehmen.

⁷⁾ Bei Überschreiten der Gesamtaufwendungen ist ein Senkungsverfahren erst einzuleiten, wenn ein Umzug aus Sicht des Jobcenters konkret bzw. individuell wirtschaftlich ist.

⁸⁾ Der Umzugsvermeidungszuschlag wird nur bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen gewährt. Nach Abschluss eines Kostensenkungsverfahrens werden nur noch die – gegebenenfalls individuell bestimmten – angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen.

⁹⁾ Alle Prozentsätze beziehen sich auf die Richtwerte Bruttokalt bzw. auf die Richtwerte SWB Bruttokalt.

Tabelle 7: Wohnungen mit GASHEIZUNG inklusive zentraler Warmwassererzeugung

Größe der Bedarfsgemeinschaft (Anzahl der Personen)	Gebäudefläche (in m²)	Gesamtaufwendungen (mtl. in €) ^{6) 7) 8) 9)}			
		inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)	im Sozialen Wohnungsbau (SWB)	
				inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6
1	100-250	649,35	694,25	701,10	750,50
	251-500	639,85	684,75	691,60	741,00
	501-1000	631,35	676,25	683,10	732,50
	> 1000	626,35	671,25	678,10	727,50
2	100-250	797,81	852,15	860,60	920,40
	251-500	785,46	839,80	848,25	908,05
	501-1000	774,41	828,75	837,20	897,00
	> 1000	767,91	822,25	830,70	890,50
3	100-250	981,92	1.048,80	1.059,20	1.132,80
	251-500	966,72	1.033,60	1.044,00	1.117,60
	501-1000	953,12	1.020,00	1.030,40	1.104,00
	> 1000	945,12	1.012,00	1.022,40	1.096,00
4	100-250	1.104,66	1.179,90	1.191,60	1.274,40
	251-500	1.087,56	1.162,80	1.174,50	1.257,30
	501-1000	1.072,26	1.147,50	1.159,20	1.242,00
	>1000	1.063,26	1.138,50	1.150,20	1.233,00
5	100-250	1.310,60	1.400,97	1.415,00	1.514,45
	251-500	1.291,22	1.381,59	1.395,62	1.495,07
	501-1000	1.273,88	1.364,25	1.378,28	1.477,73
	>1000	1.263,68	1.354,05	1.368,08	1.467,53
für jede weitere Person	100-250	154,19	164,82	166,47	178,17
	251-500	151,91	162,54	164,19	175,89
	501-1000	149,87	160,50	162,15	173,85
	>1000	148,67	159,30	160,95	172,65

⁶⁾ Bei dezentraler Warmwassererzeugung in der Wohnung sind Abschläge (siehe Tabelle 4) vorzunehmen.

⁷⁾ Bei Überschreiten der Gesamtaufwendungen ist ein Senkungsverfahren erst einzuleiten, wenn ein Umzug aus Sicht des Jobcenters konkret bzw. individuell wirtschaftlich ist.

⁸⁾ Der Umzugsvermeidungszuschlag wird nur bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen gewährt. Nach Abschluss eines Kostensenkungsverfahrens werden nur noch die – gegebenenfalls individuell bestimmten – angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen.

⁹⁾ Alle Prozentsätze beziehen sich auf die Richtwerte Bruttokalt bzw. auf die Richtwerte SWB Bruttokalt.

Tabelle 8: Wohnungen mit FERNWÄRMEHEIZUNG inklusive zentraler Warmwassererzeugung

Größe der Bedarfsgemeinschaft (Anzahl der Personen)	Gebäudefläche (in m ²)	Gesamtaufwendungen (mtl. in €) ^{6) 7) 8) 9)}			
		inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)	im Sozialen Wohnungsbau (SWB)	
				inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6
1	100-250	618,35	663,25	670,10	719,50
	251-500	615,85	660,75	667,60	717,00
	501-1000	614,35	659,25	666,10	715,50
	> 1000	612,85	657,75	664,60	714,00
2	100-250	757,51	811,85	820,30	880,10
	251-500	754,26	808,60	817,05	876,85
	501-1000	752,31	806,65	815,10	874,90
	> 1000	750,36	804,70	813,15	872,95
3	100-250	932,32	999,20	1.009,60	1.083,20
	251-500	928,32	995,20	1.005,60	1.079,20
	501-1000	925,92	992,80	1.003,20	1.076,80
	> 1000	923,52	990,40	1.000,80	1.074,40
4	100-250	1.048,86	1.124,10	1.135,80	1.218,60
	251-500	1.044,36	1.119,60	1.131,30	1.214,10
	501-1000	1.041,66	1.116,90	1.128,60	1.211,40
	>1000	1.038,96	1.114,20	1.125,90	1.208,70
5	100-250	1.247,36	1.337,73	1.351,76	1.451,21
	251-500	1.242,26	1.332,62	1.346,66	1.446,11
	501-1000	1.239,20	1.329,57	1.343,60	1.443,05
	>1000	1.236,14	1.326,51	1.340,54	1.439,99
für jede weitere Person	100-250	146,75	157,38	159,03	170,73
	251-500	146,15	156,78	158,43	170,13
	501-1000	145,79	156,42	158,07	169,77
	>1000	145,43	156,06	157,71	169,41

⁶⁾ Bei dezentraler Warmwassererzeugung in der Wohnung sind Abschläge (siehe Tabelle 4) vorzunehmen.

⁷⁾ Bei Überschreiten der Gesamtaufwendungen ist ein Senkungsverfahren erst einzuleiten, wenn ein Umzug aus Sicht des Jobcenters konkret bzw. individuell wirtschaftlich ist.

⁸⁾ Der Umzugsvermeidungszuschlag wird nur bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen gewährt. Nach Abschluss eines Kostensenkungsverfahrens werden nur noch die – gegebenenfalls individuell bestimmten – angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen.

⁹⁾ Alle Prozentsätze beziehen sich auf die Richtwerte Bruttokalt bzw. auf die Richtwerte SWB Bruttokalt.

Tabelle 9: Wohnungen mit WÄRMEPUMPE inklusive zentraler Warmwassererzeugung

Größe der Bedarfsgemeinschaft (Anzahl der Personen)	Gebäudefläche (in m²)	Gesamtaufwendungen (mtl. in €) ^{6) 7) 8) 9)}			
		inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)	im Sozialen Wohnungsbau (SWB)	
				inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) (mtl. in €)	inklusive Umzugsvermeidungszuschlag (15 %) und Härtefallzuschlag (10 %) (mtl. in €)
1	2	3	4	5	6
1	100-250	637,35	682,25	689,10	738,50
	251-500	640,85	685,75	692,60	742,00
	501-1000	633,85	678,75	685,60	735,00
	> 1000	631,85	676,75	683,50	732,90
2	100-250	782,21	836,55	845,00	904,80
	251-500	786,76	841,10	849,55	909,35
	501-1000	777,66	832,00	840,45	900,25
	> 1000	775,06	829,40	837,85	897,65
3	100-250	962,72	1.029,60	1.040,00	1.113,60
	251-500	968,32	1.035,20	1.045,60	1.119,20
	501-1000	957,12	1.024,00	1.034,40	1.108,00
	> 1000	953,92	1.020,80	1.031,20	1.104,80
4	100-250	1.083,06	1.158,30	1.170,00	1.252,80
	251-500	1.089,36	1.164,60	1.176,30	1.259,10
	501-1000	1.076,76	1.152,00	1.163,70	1.246,50
	>1000	1.073,16	1.148,40	1.160,10	1.242,90
5	100-250	1.286,12	1.376,49	1.390,52	1.489,97
	251-500	1.293,26	1.383,63	1.397,66	1.497,11
	501-1000	1.278,98	1.369,35	1.383,38	1.482,83
	>1000	1.274,90	1.365,27	1.379,30	1.478,75
für jede weitere Person	100-250	151,31	161,94	163,59	175,29
	251-500	152,15	162,78	164,43	176,13
	501-1000	150,47	161,10	162,75	174,45
	>1000	149,99	160,62	162,27	173,97

⁶⁾ Bei dezentraler Warmwassererzeugung in der Wohnung sind Abschläge (siehe Tabelle 4) vorzunehmen.

⁷⁾ Bei Überschreiten der Gesamtaufwendungen ist ein Senkungsverfahren erst einzuleiten, wenn ein Umzug aus Sicht des Jobcenters konkret bzw. individuell wirtschaftlich ist.

⁸⁾ Der Umzugsvermeidungszuschlag wird nur bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen gewährt. Nach Abschluss eines Kostensenkungsverfahrens werden nur noch die – gegebenenfalls individuell bestimmten – angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen.

⁹⁾ Alle Prozentsätze beziehen sich auf die Richtwerte Bruttokalt bzw. auf die Richtwerte SWB Bruttokalt.