Kosten der Unterkunft > Angemessenheit

Das Wichtigste in Kürze

Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) werden bei Bedarf vom örtlichen Sozialamt als Teil der Sozialhilfe oder von Asylbewerberleistungen übernommen, im Rahmen des Grundsicherungsgelds (früher Bürgergelds) vom örtlichen Jobcenter. Wann die Kosten für z.B. Miete als angemessen anerkannt werden, hängt von den örtlichen Bestimmungen der Landkreise und kreisfreien Städte ab.

Näheres zum Umfang der KdU unter Kosten der Unterkunft.

Angemessenheit der KdU

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden **in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten** berücksichtigt, soweit sie **angemessen** sind. Das Wort „angemessen“ ist ein sog. unbestimmter Rechtsbegriff (Näheres unter Rechtsanspruch und Ermessen), das heißt es steht nicht im Gesetz, was damit gemeint ist und die Gerichte müssen im Zweifel bestimmen, was er bedeutet.

Wenn die Kosten zu hoch sind, beginnt das Kostensenkungsverfahren (siehe unten).

Dass die Kosten der Unterkunft in der Regel angemessen sein müssen, damit sie bei der Leistungsberechnung voll berücksichtigt werden, gilt nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen bei folgenden Leistungen:

- Grundsicherungsgeld (früher Bürgergeld)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Leistung der Sozialhilfe)
- Hilfe zum Lebensunterhalt (Leistung der Sozialhilfe)
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Beim Grundsicherungsgeld und bei der Sozialhilfe gilt zu Beginn des Leistungsbezugs eine Karenzzeit von zwölf Monaten. In dieser Zeit dürfen die Kosten der Unterkunft maximal bis zu 1,5-mal so hoch sein, wie die örtliche Angemessenheitsgrenze. Das gilt aber nur, wenn die Kosten pro Quadratmeter nicht zu hoch sind und die Mietpreisbremse eingehalten wurde.

Sind diese Voraussetzungen eingehalten, beginnt das Kostensenkungsverfahren bei unangemessen hohen Kosten erst **nach** der Karenzzeit, ansonsten beginnt es sofort. Zur Karenzzeit beim Grundsicherungsgeld unter Grundsicherungsgeld > Karenzzeit. Bei der Sozialhilfe gelten die gleichen Regeln zu den KdU in der Karenzzeit.

Heizkosten müssen **immer** angemessen sein, damit sie voll als Bedarf anerkannt werden, auch in der Karenzzeit. In der Karenzzeit prüft das Amt allerdings, ob sie für die **tatsächliche** Größe des Wohnraums angemessen sind.

Wann die Kosten der Unterkunft und Heizung als angemessen anerkannt werden, bestimmen die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte für ihr Gebiet. Sie gelten immer als unangemessen hoch, wenn die Gesamtkosten die örtliche Angemessenheitsgrenze überschreiten. Seit 1.7.2026 gelten sie auch dann als unangemessen hoch, wenn zwar die Gesamtkosten unterhalb der örtlichen Angemessenheitsgrenze liegen, aber die Kosten pro Quadratmeter zu hoch sind. Das gilt aber nur, wenn in dem jeweiligen Gebiet schon bestimmt wurde, wie hoch die Kosten pro Quadratmeter sein dürfen.

Die Kosten für Wohneigentum gelten als angemessen, wenn sie denen einer angemessenen Mietwohnung entsprechen.

KdU-Satzungen

Die Bundesländer **können** die Landkreise und kreisfreien Städte dazu verpflichten oder ihnen erlauben, eine KdU-Satzung zu erlassen. Eine KdU-Satzung bestimmt, wie hoch die angemessenen KdU sind.

Für solche Satzungen gelten bundesweite Regeln:

- Die Satzungen **müssen** bestimmen,
  - welche Wohnfläche vor Ort entsprechend dem örtlichen Wohnungsmarkt als angemessen anerkannt wird **und**
  - in welcher Höhe die Kaltmieten oder bei Wohneigentum die Zinsen für Darlehen und die kalten Nebenkosten als angemessen anerkannt werden.
- Die Satzungen **können** bestimmen,
  - welche Höhe der Heizkosten bzw. des Verbrauchs als angemessen anerkannt werden.
  - die angemessene Quadratmeterpreise und/oder die angemessene Gesamtmiete.
  - wie ein Landkreis oder eine kreisfreie Stadt in verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten (sog. Vergleichsräume) aufzuteilen ist, damit sie dem wirklichen Wohnungsmarkt vor Ort entsprechen.

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg

- Die Satzungen müssen (abgesehen von besonderen Ausnahmefällen)
    - abbilden, was Wohnungen mit einfachem Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kosten.
    - berücksichtigen, ob und inwiefern Wohnungen mit einfachem Standard vor Ort verfügbar sind.
    - „Ghettos" vermeiden, in denen hauptsächlich Menschen leben, die auf Sozialleistungen angewiesen sind.
    - berücksichtigen, dass manche Menschen eine größere Wohnung brauchen, z.B. wegen einer Behinderung oder damit sie mit ihren Kindern Umgang haben können.
    - vermeiden, dass sich die örtlichen Mieten durch die Bestimmung erhöhen.
    - verschiedene Anbieter auf dem Wohnungsmarkt einbeziehen, also z.B. nicht nur Wohnungsgenossenschaften, sondern auch große Immobilienfirmen sowie Privatpersonen, die nur einzelne Wohnungen vermieten.

Schlüssige Konzepte

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts verpflichtet die Landkreise und kreisfreien Städte, sog. **schlüssige Konzepte** für die Bewertung der Angemessenheit der KdU zu verwenden. Ohne schlüssiges Konzept, gelten die Höchstwerte des Wohngeldgesetzes. Diese finden Sie beim Bundesamt für Justiz unter www.gesetze-im-internet.de > Gesetze/Verordnungen > WoGG > Anlage 1.

Ein schlüssiges Konzept muss viele Voraussetzungen erfüllen, insbesondere folgende:

- Die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt muss für alle Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum, also dem Gebiet, für das gleiche Regeln gelten sollen, systematisch ermittelt und bewertet werden.
- Die Daten müssen ausschließlich aus dem Vergleichsraum stammen.
- Die Daten müssen aus allen Bereichen des Vergleichsraums kommen, also nicht nur aus allen einbezogenen Ortschaften und Städten sondern auch innerhalb dieser aus allen Ortsteilen bzw. Stadtteilen.
- Aus dem Konzept muss deutlich werden, welche Daten genau auf welche Weise und in welchem Zeitraum erhoben wurden.
- Die Daten müssen repräsentativ sein und viele verschiedene Arten von Mietwohnungen müssen berücksichtigt worden sein.
- Das Konzept darf nicht nur Mietwohnungen von Menschen berücksichtigen, die KDU-Sozialleistungen beziehen.
- Alle Inhalte müssen logisch begründet sein. Berechnungen und Statistiken dürfen keine Fehler haben.

Die Gerichte akzeptieren das Konzept nur, wenn **alle** diese Voraussetzungen erfüllt sind.

Praxistipp

Wenn in Ihrem Vergleichsraum nicht alle Voraussetzungen für ein schlüssiges Konzept erfüllt sind, können Sie **einklagen**, dass das Amt bei Ihnen höhere Kosten als angemessen anerkennen muss:

- Legen Sie dafür zunächst einen kostenfreien Widerspruch beim Amt ein. Dieses wird ihn wahrscheinlich ablehnen.
- Gegen die Ablehnung Ihres Widerspruchs können Sie nun eine ebenfalls kostenfreie Klage beim Sozialgericht einreichen. Das Sozialgericht prüft dann das Konzept genau. Wenn es Fehler darin findet, geht es davon aus, dass Ihre KdU bis zu den Grenzen des Wohngelds angemessen sind, das heißt, Sie bekommen mehr Geld.

Sie müssen für höhere Leistungen normalerweise auch dann selbst klagen, wenn das Sozialgericht schon in anderen Fällen Fehler in dem Konzept gefunden hat, denn solche Entscheidungen gelten immer nur für den jeweiligen Einzelfall. Wer nicht klagt, muss also meistens mit der unrechtmäßigen Situation und weniger Geld leben.

Kostensenkungsverfahren

Wenn die KdU nach der Karenzzeit die örtlichen Angemessenheitsgrenzen überschreiten, fordert das Jobcenter bzw. das Sozialamt die Leistungsbeziehenden auf, die Kosten zu senken

- durch einen Umzug in eine günstigere Wohnung,
- durch Untervermietung oder
- auf andere Weise, z.B. durch Verhandlungen mit dem Vermieter oder durch weniger Heizen.

Manchmal verzichten die Jobcenter bzw. Sozialämter darauf, Betroffene zur Kostensenkung aufzufordern, weil die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (Näheres unter Kosten der Unterkunft) für sie teurer wäre, als die höheren KdU weiterzuzahlen.

Seit 1.7.2026 gilt zusätzlich: Wenn die Mietpreisbremse nicht eingehalten ist, fordert das Jobcenter bzw. Sozialamt den Mieter dazu auf, den Vermieter schriftlich zu rügen. Dazu ist das Amt verpflichtet. Es darf **keine** Ausnahmen machen.

Unangemessen hohe KdU muss das Amt solange voll berücksichtigen, wie es für die Betroffenen unmöglich oder unzumutbar ist, die Kosten zu senken. Länger als für 6 Monate wird das aber nur in Ausnahmefällen gewährt, z.B. wenn aus gesundheitlichen Gründen ein Umzug unmöglich ist.

Danach werden nur noch KdU bis zur Angemessenheitsgrenze als Bedarf berücksichtigt. Betroffene müssen den restlichen Bedarf dann entweder aus ihrem Regelsatz decken, oder aus Einkommensfreibeträgen oder aus ihrem sog. Schonvermögen, das heißt dem Vermögen, das ihnen nicht auf die Leistungen angerechnet wird. Näheres unter Sozialhilfe > Einkommen, Sozialhilfe > Vermögen und

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg

Grundsicherungsgeld > Einkommen und Vermögen.

KdU nach einem Umzug

Wer in eine Wohnung mit Kosten über der Angemessenheitsgrenze umziehen möchte, braucht – auch in der Karenzzeit – die vorherige Zustimmung des Sozialamts bzw. Zusicherung des Jobcenters, dass dieses die KdU als angemessen anerkennt. Möglich ist das, wenn tatsächlich keine Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen gefunden werden kann. Häufig kommt das vor, wenn wegen einer Behinderung eine barrierefreie Wohnung nötig ist.

Nach einem Umzug ohne die Zustimmung oder Zusicherung werden in der Regel nur die KdU innerhalb der Angemessenheitsgrenzen übernommen. Das gilt auch bei einem Umzug innerhalb der Karenzzeit.

Ist das Jobcenter zuständig, gibt es weitere strengere Regeln zu Umzügen und Sonderregeln für junge Menschen vor dem 25. Geburtstag. Näheres unter Grundsicherungsgeld > Kosten der Unterkunft.

Praxistipps

- Eine Sammlung der Mietobergrenzen und Verwaltungsanweisungen zu den als angemessen geltenden KdU in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland können Sie auf der Website des unabhängigen Sozialrechtsreferenten Harald Thomé unter harald-thome.de > Informationen > Bundesweite KdU - Richtlinien finden.
- Viele Kommunen oder Landkreise unterhalten Fachstellen, die einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungssuche unterstützen. Ggf. bestätigen sie dem Jobcenter oder Sozialamt, wenn keine Wohnung zu finden ist, welche die örtlichen Angemessenheitsgrenzen erfüllt.

Verwandte Links

Kosten der Unterkunft

Mietschulden

Stromkosten Stromschulden

Grundsicherungsgeld

Grundsicherungsgeld > Kosten der Unterkunft

Asylbewerberleistungsgesetz

Hilfe zum Lebensunterhalt

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Sozialhilfe

Sozialhilfe > Kosten der Unterkunft

Regelsätze

Wohnberechtigungsschein

Wohngeld

Rechtsgrundlagen: §§ 22ff SGB II - §§ 35f SGB XII

© 2026 beta Institut gemeinnützige GmbH
Kobelweg 95, 86156 Augsburg