

Weitere sozialrechtliche Informationen sowie Ratgeber zum kostenlosen Download finden Sie stetig aktualisiert unter www.betanet.de.

© 2025 beta Institut gemeinnützige GmbH | Kobelweg 95, 86156 Augsburg | www.betanet.de

Kosten der Unterkunft

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) übernimmt das Jobcenter bzw. Sozialamt für Hilfebedürftige, soweit sie angemessen sind. Im 1. Jahr des Leistungsbezugs (sog. Karenzzeit) werden allerdings noch die vollen Kosten der Unterkunft übernommen, auch wenn die Wohnung unangemessen groß/teuer ist, Heizkosten jedoch nur in der angemessenen Höhe für die tatsächliche Wohnungsgröße. Bezahlt werden Kosten für eine Mietwohnung (Miete und Nebenkosten) oder selbstbewohntes Wohneigentum und Heizung, unter Umständen Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten sowie notfalls auch Schulden.

2. KdU als Teil verschiedener Sozialleistungen

Bei der Berechnung des [Bürgergelds](#) nach dem SGB II vom [Jobcenter](#) und der [Sozialhilfe](#) des [Sozialamts](#) ([Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung](#) sowie [Hilfe zum Lebensunterhalt](#)) werden verschiedene Teilbedarfe berücksichtigt. Hauptsächlich sind das der sog. Regelbedarf und die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU).

Der sog. [Regelsatz](#) ist eine bundesweit einheitliche Pauschale zur Deckung des sog. Regelbedarfs. Mit ihm soll fast der gesamte Lebensunterhalt bestritten werden. Da sich die Kosten für eine Wohnung innerhalb Deutschlands sehr stark unterscheiden, sind sie **nicht** Teil des Regelsatzes.

Bundesweit geregelt sind deshalb nur die **Rahmenbedingungen** dafür, in welcher Höhe die Kosten für Miete und Heizung bei der Berechnung der Höhe der Leistungen nach der 1-jährigen Karenzzeit berücksichtigt werden.

Bei den Leistungen nach dem [Asylbewerberleistungsgesetz](#) sind die Kosten der Unterkunft und Heizung Teil des sog. notwendigen Bedarfs. Asylsuchende, die nicht in einer Aufnahmeeinrichtung leben, können Wohnraum als Sachleistung bekommen (z.B. in einer Gemeinschaftsunterkunft), oder ihnen werden die angemessenen Kosten für Wohnung und Heizung als Geldleistung gewährt.

3. KdU in der Karenzzeit

In der 1-jährigen Karenzzeit zu Beginn des Leistungsbezugs werden vom Jobcenter bzw. vom Sozialamt die **tatsächlichen** Kosten der Unterkunft übernommen. **Heizkosten** werden in **angemessener** Höhe für die **tatsächliche** Wohnfläche berücksichtigt, damit niemand wegen kurzfristigen Leistungsbezugs umziehen muss.

Nach einem Umzug innerhalb der Karenzzeit werden in der Regel nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen, denn die Karenzzeit soll nur Menschen trotz einer kurzfristigen Notlage ermöglichen, in ihrem Zuhause bleiben zu können.

Ausnahme:

- Umzug mit Zustimmung des Jobcenters bzw. Sozialamts
und
- keine verfügbare (nötigenfalls behinderungsgerechte) Wohnung zu einem angemessenen Preis

4. Umfang der KdU-Leistungen

4.1. Umfang bei Mietwohnungen

Für Menschen, die in einer Mietwohnung leben, gilt:

- Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in **Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten** für die Wohnungsmiete und die Heizung anerkannt, soweit sie **angemessen** sind. Was als angemessen gilt, wird regional unterschiedlich bestimmt. Näheres unter [Kosten der Unterkunft > Angemessenheit](#) .
- Als kalte Nebenkosten berücksichtigt werden Kosten, die üblicherweise bei einer Vermietung im Mietvertrag enthalten sind, wie z.B. für
 - Müllentsorgung
 - Hausverwaltung

- Hausmeister Tätigkeiten und Treppenhausreinigung
- Grundsteuer
- Wasser und Abwasser
- Stromkosten sind aus dem Regelbedarf zu zahlen und gehören nicht zu den KdU. Wird aber mit Strom geheizt, ist ein Teil als Heizkosten zu berücksichtigen.
- Telefongebühren und Internetgebühren, Kosten für Kabelfernsehen sowie die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz sind grundsätzlich aus dem Regelbedarf zu zahlen und gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.
Ausnahme: Beträge, die **untrennbarer** Gegenstand des Mietvertrags sind, wenn die Angemessenheitsgrenzen dadurch nicht überschritten werden z.B. für einen Stellplatz, ohne den die Wohnung nicht anmietbar ist.
- Wer notwendige Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung selbst durchführen muss, z.B. eine Einzugsrenovierung, kann diese als Kosten der Unterkunft geltend machen.

4.2. Umfang bei Wohneigentum

Eine **angemessene** selbstbewohnte Eigentumswohnung oder ein **angemessenes** selbstbewohntes Hausgrundstück ist geschütztes Vermögen. Näheres unter [Sozialhilfe > Vermögen](#) und [Bürgergeld > Einkommen und Vermögen](#). Dieses sog. Schonvermögen muss **nicht** verkauft werden, um dann von dem Erlös zu leben, bevor die jeweilige Sozialleistung bezogen werden kann. Daher wohnen auch viele Menschen in ihrem Eigentum, die auf Sozialleistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung angewiesen sind.

Deshalb gilt: Auch wer in einer Eigentumswohnung oder in einem eigenen Haus wohnt, hat Anspruch darauf, dass bei Bedarf die **angemessenen** Kosten für Unterkunft und Heizung vom Sozialamt oder Jobcenter übernommen werden. Näheres unter [Kosten der Unterkunft > Angemessenheit](#).

Berücksichtigt werden insbesondere folgende Kosten:

- Schuldzinsen für Darlehen, mit denen die Wohnung oder das Hausgrundstück gekauft wurde
- Kosten für die Geldbeschaffung (z.B. Bereitstellungszinsen)
- Betriebskosten
- Kosten für die Erhaltung, wie z.B. Schönheitsreparaturen und notwendige Ausbesserungsarbeiten
- Heizkosten
- In einer Wohnungseigentümergeinschaft das Hausgeld ohne Kosten für Warmwasser, diese werden im Rahmen der Heizkosten berücksichtigt

Nicht berücksichtigt werden z.B.:

- Tilgung von Darlehensschulden
- Kosten für die Sanierung einer reparaturbedürftigen Immobilie
- Erneuerungsmaßnahmen, durch die der Wert der Immobilie steigt (wenn sie unbedingt nötig sind, ist ein Darlehen möglich) **Ausnahme:** Rücklagen für wertsteigernde Maßnahmen im Rahmen des Hausgelds bei einer Wohnungseigentümergeinschaft, wenn die hilfebedürftige Person den Gemeinschaftsbeschluss, diese Rücklagen zu bilden, nicht verhindern konnte.
- Rücklagen, die nicht für die Wohnung gedacht sind, sondern z.B. für eine Garage oder einen Garten
- gestundete Schuldzinsen

Hintergrund ist, dass Menschen mit einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Hausgrundstück gegenüber Menschen mit einer Mietwohnung weder bevorzugt noch benachteiligt werden sollen. Ihre angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung sollen übernommen werden, aber sie sollen nicht aus Sozialleistungen Vermögen bilden können.

Dass Menschen in ihrer Eigentumswohnung oder ihrem eigenen Haus bleiben können, obwohl sie auf Sozialleistungen angewiesen sind, kann z.B. in folgenden Situationen gelingen:

- Die Darlehen sind schon vollständig zurückgezahlt.
- Es handelt sich um Erbe, weshalb keine Darlehen zu tilgen sind.
- Die Darlehen können zunächst aus dem Schonvermögen getilgt werden und die Sozialleistungen werden nur vorübergehend benötigt.
- Die Darlehen können aus den Einkommensfreibeträgen getilgt werden.

5. KdU in stationären Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

Die Kosten für eine stationäre Einrichtung für Menschen mit [Behinderungen](#) wie z.B. ein Heim oder eine Wohngruppe sind nur zum Teil Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU).

Kosten für die persönlichen Räume und die anteiligen Kosten für die Gemeinschaftsräume werden als KdU berücksichtigt. Es gibt aber auch sog. Mischflächen und Fachleistungsflächen, d.h. Flächen in der Einrichtung, die ganz oder teilweise für Leistungen der Eingliederungshilfe gedacht sind und vom Träger der Eingliederungshilfe finanziert werden. Näheres unter [Eingliederungshilfe > Abgrenzung zu Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts](#).

6. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten

6.1. Wohnungsbeschaffungskosten – Definition

Wohnungsbeschaffungskosten sind im Gesetz nicht näher definiert, sondern die Definition stammt aus verschiedenen Gerichtsentscheidungen. Demnach sind damit alle **notwendigen** Aufwendungen gemeint, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind.

Von der Rechtsprechung anerkannte Wohnungsbeschaffungskosten sind z.B.:

- Fahrtkosten für Wohnungsbesichtigungen
- Telefonkosten
- Kosten für eine Wohnungsanzeige, wenn ohne diese keine angemessene Wohnung gefunden werden kann
- Maklergebühren, wenn anders keine angemessene Wohnung gefunden werden kann
- Erwerb von Genossenschaftsanteilen oder Zahlung einer Mietkaution (diese werden in der Regel als Darlehen geleistet)

6.2. Umzugskosten – Definition

Auch der Begriff Umzugskosten ist nicht im Gesetz definiert, sondern die Definition stammt aus verschiedenen Gerichtsentscheidungen. Umzugskosten sind demnach alle **notwendigen** Aufwendungen für den Umzug selbst, z.B.:

- Transportkosten
- Fahrtkosten
- Kosten einer notwendigen Umzugshilfe

6.3. Voraussetzungen der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten

Das Jobcenter oder das Sozialamt **kann** auch Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten übernehmen. Es handelt sich um eine sog. Ermessensentscheidung. Näheres unter [Rechtsanspruch und Ermessen](#).

Wer sich diese Kosten vom Jobcenter oder Sozialamt bezahlen lassen möchte, muss **bevor** die jeweiligen Kosten entstehen, die Zusicherung des Jobcenters bzw. die Zustimmung des Sozialamts dafür einholen. Ohne die vorherige Zusicherung bzw. Zustimmung können die Kosten nicht geltend gemacht werden.

Ausnahme: Das Jobcenter oder das Sozialamt hätte schnell entscheiden können und müssen, hat aber die Zusicherung bzw. Zustimmung verzögert.

Außer in besonderen Ausnahmefällen **muss** (sog. gebundenes Ermessen, Näheres unter [Rechtsanspruch und Ermessen](#)) das Jobcenter oder Sozialamt die Zusicherung bzw. Zustimmung unter folgenden Voraussetzungen erteilen:

- Der Umzug ist notwendig und/oder vom Jobcenter bzw. Sozialamt veranlasst, z.B. weil die bisherige Wohnung zu teuer war.
- Die neue Wohnung entspricht den lokalen Angemessenheitskriterien. Näheres unter [Kosten der Unterkunft > Angemessenheit](#).

Ein Umzug muss z.B. in der Regel als notwendig anerkannt werden

- aus beruflichen Gründen,
- aus gesundheitlichen Gründen, wenn die bisherige Wohnung nicht behinderungsgerecht ist,
- auf Grund einer Trennung oder Ehescheidung,
- wenn nach der Geburt eines Kindes der Platz nicht mehr ausreicht,
- wenn in der bisherigen Wohnung menschenwürdiges Wohnen nicht möglich ist,
- wenn die bisherige Wohnung auf Grund einer Räumungsklage verlassen werden muss.

6.4. Praxistipp

Zu den Umzugskosten, die vom Jobcenter bzw. Sozialamt übernommen werden müssen, gehören auch **Entsorgungskosten**, wenn Sie Möbel oder andere Gegenstände nicht mitnehmen können, z.B.

- beim Umzug in eine kleinere Wohnung
oder
- beim Umzug in ein Pflegeheim.

7. Schulden bei drohender Wohnungslosigkeit oder einer vergleichbaren Notlage

Das Jobcenter bzw. das Sozialamt **kann** unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise auch Schulden begleichen:

- drohende Wohnungslosigkeit
oder

- eine vergleichbare Notlage, z.B. drohende Abstellung von Wasser, Strom oder Heizung

Näheres unter [Schulden](#) , [Stromkosten Stromschulden](#) und [Mietschulden](#) .

In diesem Rahmen können nicht nur Mietschulden und Stromschulden übernommen werden, sondern z.B. auch Tilgungsraten für einen Hauskredit oder Wohnungskredit.

8. KdU bei Nachzahlungen und Erstattung

8.1. Nachzahlungen und Erstattungen bei der Nebenkostenabrechnung

Ergibt sich bei der Jahresabrechnung der Nebenkosten eine Nachzahlung, muss das Jobcenter bzw. Sozialamt sie als Bedarf in dem Monat berücksichtigen, in dem sie fällig wird.

Ergibt sich ein Guthaben, so kommt es darauf an, ob das Jobcenter oder das Sozialamt zuständig ist:

Beim Jobcenter wird ein erstattetes Guthaben nur mit den KdU verrechnet, beim Sozialamt mindert das erstattete Guthaben den gesamten Bedarf.

Fallbeispiele:

- Frau Stein bekommt Bürgergeld vom Jobcenter. Sie erhält 500 € Betriebskostenerstattung. Ihre Miete inklusive Nebenkosten beträgt 400 €. In einem Monat werden für sie gar keine KdU als Bedarf berücksichtigt, weil sie aus der Betriebskostenerstattung bezahlt werden können. Im kommenden Monat werden nur 300 € als KdU berücksichtigt, weil die Miete und Nebenkosten in diesem Monat in Höhe von 100 € aus der Betriebskostenerstattung gezahlt werden kann.
- Herr Melnik bekommt Grundsicherung bei Erwerbsminderung vom Sozialamt. Auch er erhält 500 € Betriebskostenerstattung und zahlt 400 € für die Miete und die Nebenkosten. Für ihn wird in dem Monat keine KdU berücksichtigt. Zusätzlich wird sein Regelsatz in diesem Monat um 100 € gekürzt.

8.2. Nachzahlungen und Guthaben bei der Stromrechnung

Stromkosten gehören nicht zu den KdU sondern sind Teil des [Regelsatzes](#) , außer für eine elektrische Heizung. Für etwaige Nachzahlungen müssen die Leistungsempfänger einen Teil des Regelsatzes ansparen, weil das Jobcenter bzw. Sozialamt keine Stromnachzahlungen übernimmt.

Ergibt sich bei der Stromabrechnung ein Guthaben, so kommt es darauf an, ob die Stromvorauszahlungen, aus denen sich das Guthaben ergibt, aus dem Regelsatz bezahlt wurden oder nicht:

- Wurden die Vorauszahlungen nicht aus dem Regelsatz bezahlt, sondern z.B. vor dem Sozialleistungsbezug aus dem eigenen Einkommen, so wird die Erstattung des Guthabens als Einkommen angerechnet.
- Wurden die Vorauszahlungen aus dem Regelsatz bezahlt, ist die Erstattung kein Einkommen, sondern angesparter Regelsatz. Betroffene können die Erstattung also behalten.

9. Praxistipps

- Das Jobcenter bzw. Sozialamt überweist in der Regel von sich aus die KdU direkt, z.B. an den Vermieter, wenn es annimmt, dass wegen Schulden, Krankheit oder Sucht die Zahlungen gefährdet wären. Sie können das aber auch selbst beantragen. Empfehlenswert ist das z.B. wenn eingehende KdU-Leistungen auf Ihrem Konto mit einem Dispositionskredit verrechnet würden oder damit Sie einen besseren Überblick über die knappen Finanzen haben.
- Wenn Sie eine [Behinderung](#) haben, können Sie Hilfe beim Beschaffen, Umbauen, Ausstatten und Erhalten von Wohnraum auch im Rahmen der [Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen](#) erhalten.

10. Wer hilft weiter?

- Unabhängige KdU-Beratung bekommen Sie bei lokalen Sozialberatungen, Erwerbslosenberatungsstellen bzw. Selbsthilfegruppen.
- Die [Jobcenter](#) und die [Sozialämter](#) beraten Sie zu den jeweils lokal geltenden KdU-Bestimmungen und den gesetzlichen Regelungen und nehmen Anträge entgegen.
- Wenn Sie Kinder haben oder erst kürzlich volljährig geworden sind, können Sie sich auch an das jeweils zuständige [Jugendamt](#) wenden, wenn Ihnen Wohnungslosigkeit droht.

11. Verwandte Links

[Kosten der Unterkunft > Angemessenheit](#)

[Schulden](#)

[Mietschulden](#)

[Stromkosten Stromschulden](#)

[Bürgergeld](#)

[Bürgergeld > Kosten der Unterkunft](#)

[Bürgergeld > Karenzzeit](#)

[Asylbewerberleistungsgesetz](#)

[Hilfe zum Lebensunterhalt](#)

[Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung](#)

[Sozialhilfe](#)

[Sozialhilfe > Kosten der Unterkunft](#)

[Regelsätze](#)

[Wohnberechtigungsschein](#)

[Wohngeld](#)

Rechtsgrundlagen: § 22 SGB II - §§ 35 bis 36 SGB XII - § 3 AsylbLG